珠海市城市规划技术标准与准则（2021 版）

ZHUHAI URBAN PLANNING TECHNICAL STANDARDS AND GUIDELINES

珠海市自然资源局

2022 年 4 月

珠海市人民政府

珠府批〔2022〕22号

珠海市人民政府关于《珠海市城市规划技术标准与准则（2021版）》的批复

市自然资源局：

你局珠自然资字〔2022〕174号文收悉。经研究，市人民政府原则同意《珠海市城市规划技术标准与准则（2021版）》，请你局依法依规组织实施。



珠海市人民政府

2022年4月21日

公开方式：依申请公开

珠 海 市 自 然 资 源 局

珠自然资函〔2022〕156 号

关于发布《珠海市城市规划技术标准与准则（2021 版）》的通知

各有关单位：

《珠海市城市规划技术标准与准则（2021 版）》已经市政府同意，现予发布，自 2022 年 5 月 18 日起执行。执行过程中如遇问题，请径向市自然资源局反映。



珠海市自然资源局

2022 年 5 月 16 日

公开方式：主动公开

目　录

第1章

总则

1 总 则

1.1.1 为了进一步提高城市规划建设水平，实现城市规划编制和管理的标准化、规范化和法制化，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》、《珠海经济特区城乡规划条例》以及其他相关法律和法规的规定，制定本标准与准则。

1.1.2 本标准与准则以国家和广东省的有关规范及标准为基础依据，借鉴国内外先进城市的经验和做法，并结合珠海城市发展的目标要求和实际情况制定。

1.1.3 珠海市行政区范围内的城市规划编制和规划管理工作，应按本标准与准则执行，具体法定规划有特定规划要求的（如万山海洋开发试验区、珠海北站 TOD 地区、航空新城核心区）和规划方案经市政府审查批准的（如“烂尾楼”整治处理项目、已下放审批权限到各区政府的具体项目）除外。特殊情况应单独编制专项规划研究并报珠海市城市规划委员会审议。

1.1.4 除执行本标准与准则外，还应符合国家、省和市现行法律、法规及其他强制性标准的规定。当标准与准则对国家、省和市现行法律、法规及其他强制性标准有细化规定时，按本准则与准则执行。

1.1.5 本标准与准则适用于本市除横琴以外的城市、镇规划区内的详细规划（含控制性详细规划和修建性详细规划）编制，以及本市、镇规划区内的各类建设项目(农村宅基地、乡村振兴点状供地项目除外）的规划管理。

1.1.6 本标准与准则实行动态修订，以保障其适用性和适度超前性。市城市规划行政主管部门可适时组织整体修订，上报珠海市人民政府审批后施行；在此期间，市城市规划行政主管部门可对局部章节和条款进行修订，上报珠海市人民政府备案后施行。

1.1.7 本标准与准则解释权属珠海市城市规划行政主管部门。

第2章

用地分类与城市用地规划

2 用地分类与城市用地规划

2.1 用地分类

2.1.1 一般规定

2.1.1.1 用地分类包括城乡用地分类、城市建设用地分类两部分，按土地使用的主要性质进行划分。

2.1.1.2 用地分类采用大类、中类和小类三级分类体系。大类采用英文字母表示，中类和小类采用英文字母和阿拉伯数字组合表示。

2.1.1.3 使用本分类时，可根据工作性质、工作内容及工作深度的不同要求，采用本分类的全部或部分类别。

2.1.2 城乡用地分类

2.1.2.1 城乡用地共分为 2 大类、10 中类、20 小类。

2.1.2.2 城乡用地分类和代码应符合表 2-1 的规定。

表 2-1 珠海市城乡用地分类和代码

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
H			建设用地	包括城乡居民点建设用地、区域交通设施用地、区域公用设施用地、特殊用地、采矿用地、发展备用地及其他建设用地等
	H1		城乡居民点建设用地	城市、镇、村庄建设用地
		H11	城市建设用地	城市内的居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地
		H12	镇建设用地	镇人民政府驻地的建设用地
		H14	村庄建设用地	农村居民点的建设用地
	H2		区域交通设施用地	铁路、公路、港口、机场和管道运输等区域交通运输及其附属设施用地，不包括城市建设用地范围内的铁路客货运站、公路长途客货运站以及港口客运码头
		H21	铁路用地	铁路编组站、线路等用地
		H22	公路用地	国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地
		H23	港口用地	海港和河港的陆域部分，包括码头作业区、辅助生产区等用地
		H24	机场用地	民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围用地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
		H25	管道运输用地	运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
	H3		区域公用设施用地	为区域服务的公用设施用地，包括区域性能源设施、水工设施、通信设施、殡葬设施、环卫设施、排水设施等用地
	H4		特殊用地	特殊性质的用地
		H41	军事用地	专门用于军事目的的设施用地，不包括部队家属生活区和军民共用设施等用地
		H42	安保用地	监狱、拘留所、劳改场所和安全保卫设施等用地，不包括公安局用地
	H5		采矿用地	采矿、采石、采沙、盐田、砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地
	H6		发展备用地	规划中确定为城市发展预留的战略空间，包括暂未明确规划用途，规划期内不开发或特定条件下开发的用地
	H9		其他建设用地	除以上之外的建设用地，包括为区域服务的主题公园、度假村、休疗养用地、影视基地等旅游用地,风景名胜区、森林公园等管理及服务设施用地，边境口岸用地、外事用地
		H91	区域娱乐康体用地	区域性娱乐、康体等设施用地,包括为区域服务的赛马场、赛车场、高尔夫球场、游艇俱乐部、主题公园、度假村、休疗养用地、影视基地等旅游区管理及服务设施用地
		H92	风景名胜设施用地	为风景名胜区、湿地公园、森林公园等配套的管理及服务设施用地
		H93	口岸设施用地	一、二线口岸的边境联检设施及其附属设施用地,包括口岸内的联检站和交通设施用地。
		H94	外事用地	外国驻华使馆、领事馆、国际机构及其生活设施等用地
		H99	其他区域建设用地	除以上之外的其他区域性建设用地
E			非建设用地	水域、农林地及其他非建设用地等
	E1		水域	海洋、河流、湖泊、水库、坑塘、沟渠及滩涂
		E11	自然水域	海洋、河流、湖泊及滩涂
		E12	水库	人工拦截汇集而成的总库容不小于 10 万 m^3 的水库坝顶高程岸线所围成的水面
		E13	坑塘沟渠	蓄水量小于 10 万 m^3 的坑塘水面和人工修建用于引、排、灌的渠道
	E2		农林用地	耕地、园地、林地、牧草地、设施农用地、田坎、农村道路等用地，为城市绿化提供苗木、草皮、花卉和种子生产等园林生产绿地，城市建设用地范围外基础设施两侧的防护绿地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
		E21	农用地	耕地、园地、牧草地、设施农用地、田坎、村道等用地，为城市绿化提供苗木、草皮、花卉和种子生产等园林生产绿地，城市建设用地范围外基础设施两侧的防护绿地
		E22	林地	生长乔木、竹类、灌木、沿海红树林等林木的土地
	E9		其他非建设用地	盐碱地、沼泽地、沙地、裸地、不用于畜牧业的草地等用地

2.1.3 城市建设用地分类

2.1.3.1 城市建设用地分类以土地的使用功能为主导，适当兼顾其他相关因素综合确定。

2.1.3.2 城市建设用地分类根据国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)，采用大类、中类和小类三个层次的分类体系，并结合珠海市实际情况，共分为 8 大类、42 中类、52 小类。

2.1.3.3 城市建设用地包括居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地和绿地与广场用地 8 大类用地。

2.1.3.4 城市建设用地分类和代码应符合表 2-2 的规定。

表 2-2 珠海市城市建设用地分类和代码

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
R			居住用地	住宅和相应服务设施的用地
	R1		一类居住用地	设施齐全、环境良好，以低层住宅为主的用地
	R2		二类居住用地	设施较齐全、环境良好，以多、中、高层住宅为主的用地
	R3		三类居住用地	设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的用地，包括城中旧村、危房、棚户区、临时住宅等用地
	R4		四类居住用地	直接为工业区、仓储区等功能区集中配套建设、有一定配套设施、供职工及学生集体居住的成片宿舍区的用地
	R5		居住服务设施用地	为居住用地配套设置的居住区级及以下的生活服务设施用地
		R51	一级邻里中心用地	居住区级的医疗卫生、文化娱乐、体育、社会福利、行政管理与社区服务、商业与金融服务、市政公用和交通设施整合用地，包括日常消费为主的社区肉菜市场、可设置少量轻餐饮设施等

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
		R52	二级邻里中心用地	居住小区级的医疗卫生、文化娱乐、体育、社会福利、行政管理与社区服务、商业与金融服务、市政公用和交通设施整合用地，包括日常消费的社区肉菜市场
		R53	幼托用地	居住小区级以下的幼托用地
		R59	其他居住区服务设施用地	除以上设施之外的用地
A			公共管理与公共服务设施用地	行政、文化、教育、体育、卫生等机构和设施的用地，不包括居住用地中的服务设施用地
	A1		行政办公用地	党政机关、社会团体、事业单位等办公机构及其相关设施用地
	A2		文化设施用地	图书、展览等公共文化活动设施用地
		A21	图书展览用地	公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地
		A22	文化活动用地	广播电视中心、综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地
	A3		教育科研用地	高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位及其附属设施用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地
		A31	高等院校用地	大学、学院、高等专业学校、研究生院及其附属设施用地，包括军事院校用地
		A32	高级中学用地	普通高中和寄宿制高中用地
		A33	初级中学用地	初级中学用地
		A34	小学用地	小学用地
		A35	特殊教育用地	聋、哑、盲人、智障等特殊教育学校及工读学校等用地
		A36	科研用地	科研事业单位用地
		A37	中等专业学校用地	中等专业学校、技工学校、职业学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地
		A38	成人学校用地	电视大学、夜大学、党校、干校等用地
	A4		体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地
		A41	体育场馆用地	室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地
		A42	体育训练用地	为体育运动专设的训练基地用地
	A5		医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地
		A51	医院用地	综合医院、中医院、专科医院等用地
		A52	卫生防疫用地	疾病预防控制中心、卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
		A53	特殊医疗用地	对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地
		A59	其他医疗卫生用地	急救中心、血库等用地
	A6		社会福利用地	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院、殡葬等用地
	A7		文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺、近代代表性建筑、革命纪念建筑等用地。不包括已作其他用途的文物古迹用地
	A9		宗教用地	宗教活动场所用地
B			商业服务业设施用地	商业、商务、娱乐康体等设施用地，不包括居住用地中的服务设施用地
	B1		商业用地	新镇级及以上的商业及餐饮、市场等服务业用地
		B11	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地
		B12	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地
		B13	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地
		B14	农贸市场用地	以大宗农产品交易为主的市场
	B2		商务用地	金融保险、艺术传媒、技术服务等办公用地，以及经营性的办公场所用地，包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所等用地
		B21	金融保险用地	银行、证券期货交易所、保险公司等用地
		B22	艺术传媒用地	文艺团体、影视制作、广告传媒等用地
		B23	商业性办公用地	写字楼等综合性办公用地
		B29	其他商务用地	其他商务办公类用地等
	B3		娱乐康体用地	娱乐、康体等设施用地
		B31	娱乐用地	剧院、音乐厅电影院、歌舞厅、网吧及游乐场等设施用地
		B32	康体用地	溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场以及水上运动的陆域部分等用地
	B4		公用设施营业网点用地	零售加油、加气、电信、邮政等公用设施营业网点用地
		B41	加油加气用地	零售加油、加气等用地
		B42	充电站用地	电动汽车的充电设施用地
		B49	其他公用设施营业网点用地	独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地
	B5		总部经济用地	集群式布置、跨行业和跨产业的公司总部办公设施，并配置功能齐全的商务设施、研发基地和专业协作服务设施的用地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
	B6		旅馆业用地	以住宿功能为主的宾馆、旅馆、酒店、招待所等用地
	B7		会展用地	各类商业会议展览、商品展销等场所和设施用地
	B9		其他服务设施用地	业余学校、民营培训机构、私人诊所、宠物医院、汽车维修站等其他服务设施用地
M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括露天矿用地
	M0		新型产业用地	融合与生产密切相关的研发、孵化、试验、创意、无污染生产等创新型产业功能以及配套相关商业、宿舍、可附设的市政设施、交通设施及其他配套辅助设施的用地
	M1		一类工业用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地
	M2		二类工业用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的工业用地
	M3		三类工业用地	对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的工业用地
	M5		工业服务设施用地	为工业配套设置的生活服务设施用地
		M51	工业邻里中心用地	集中设置的生活服务、商业服务、运动休闲等设施用地，包括超市、餐厅、银行、邮政、卫生站、托儿所、文娱活动、体育活动、物业管理、停车场等内容
		M59	其他工业服务设施用地	除集中设置的工业邻里中心外的其他服务设施用地
W			物流仓储用地	物资储备、中转、配送等用地，包括附属道路、停车场以及货运公司车队的站场等用地
	W0		物流用地	融合物资储备、简单加工、中转配送、运营管理、批发展销等综合物流功能的用地
	W1		一类仓储用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的仓储用地
	W2		二类仓储用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的仓储用地
	W3		三类仓储用地	易燃、易爆和剧毒等危险品的专用仓储用地
S			道路与交通设施用地	城市道路、交通设施等用地，不包括居住用地、工业用地等内部的道路、停车场等用地
	S1		城市道路用地	快速路、主干路、次干路和支路等用地，包括其交叉口用地
	S2		城市轨道交通用地	城市轨道交通用地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
		S21	城市轨道交通线、站用地	独立地段的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地，位于道路红线范围内的部分属于道路用地
		S22	城市轨道交通站场用地	城市轨道交通车辆停车场、车辆段及附属设施用地
	S3		综合交通枢纽用地	多种交通方式、多条线路集散换乘的、具有综合功能的枢纽站点用地，包括铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地等
	S4		公共交通场站用地	交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队用地
		S41	公共交通场站用地	城市公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡等的地面部分及其附属设施用地
		S42	社会停车场用地	独立地段的公共停车场和停车库用地，不包括其他各类用地配建的停车场、停车库用地
		S43	游艇码头用地	独立设置的游艇停泊码头及附属设施用地，不包括水域部分的游艇泊位
	S9		其他交通设施用地	除以上之外的交通设施用地，包括教练场、通用航空等用地
U			公用设施用地	供应、环境、安全等设施用地
	U1		供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地
		U11	供水用地	城市取水设施、自来水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地
		U12	供电用地	变电站、开闭所、变配电所等设施用地，不包括电厂用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
		U13	供燃气用地	城市门站、调压站、储存站、气化站、卫星站、储配站、灌装站、瓶装供应站、加气母站、加氢站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地
		U14	供冷及供热用地	集中供冷站、供热锅炉房、热力站、换热站和地面输热管廊等设施用地
		U15	通信用地	邮政中心局、邮政支局、邮件处理中心、电信局、移动基站、微波站等设施用地
	U2		环境设施用地	雨水、污水、固体废物处理等环境保护设施及其附属设施用地
		U21	排水用地	雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
		U22	环卫用地	生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理（置），以及垃圾转运、再生资源回收、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地
	U3		安全设施用地	消防、防洪等保卫城市安全的公用设施及其附属设施用地
		U31	消防用地	消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地
		U32	防洪用地	防洪堤、防洪枢纽、排洪沟渠等设施用地
	U9		其他公用设施用地	除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修、监测等设施用地
G			绿地与广场用地	公园绿地、防护绿地、广场等公共开放空间用地
	G1		公园绿地	向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教和应急避险等功能，有一定游憩和服务设施的绿地
		G11	公园	综合性公园、纪念性公园、儿童公园、动物园、植物园、古典园林等用地
		G12	社区公园	以绿化为本底，配备体育锻炼场地、器材等以体育锻炼和休闲健身为主要功能的社区公园用地
		G13	街头绿地	沿道路、河湖、海岸等，设有一定游憩设施或起装饰性作用的绿化用地
	G2		防护绿地	城市建设区内，具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地
	G3		广场用地	以文化体育、游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城市公共活动场等用地

2.1.4　　零散用地规模控制

2.1.4.1　　零散用地面积未达到表 2-3 要求的，不宜单独建设。

表 2-3 零散用地最小面积要求

用地类别		零散用地最小面积（m²）
居住用地（R）	低层住宅	3000
	多层及高层住宅	4000
商业服务业设施用地（B）	建筑高度≤24m	3000
	建筑高度为 24～54m	4000
	建筑高度≥54m	5000
工业及物流仓储用地（M、W）		2000

2.1.4.2 零散用地未达到以上规定的最小面积，在不妨碍城市规划实施的前提下，确实无法调整、合并的，城市规划行政主管部门可予以核准建设。

2.1.4.3 零散用地宜作为公共绿地、停车场、广场等公共开放空间使用，或作为社区配套、市政基础设施等用地。

2.2 土地混合使用

2.2.1 基本准则

2.2.1.1 为引导土地集约使用、促进产业升级转型、减少交通需求以及提升城市内涵品质，鼓励合理的土地混合使用，增强土地使用的弹性。

2.2.1.2 土地混合使用应符合环境相容、保障公益、结构平衡和景观协调等原则。

2.2.1.3 鼓励城市各级中心区、商业与公共服务中心区、轨道站点服务范围、客运交通枢纽及重要的滨水区等区域的土地混合使用。

2.2.1.4 具体地块的土地混合使用应符合相关技术条件和政策条件的要求：

（1） 相关技术条件主要包括具体地块的上层次规划要求、周边条件、交通、市政、公共服务设施等情况，自然与地理承载力、日照通风和消防等强制性规定等。位于生态敏感区、重要的景观区域或可能造成较大环境影响、安全影响的，应进行专项技术论证。
（2） 相关政策条件主要包括国家、省、市的土地、规划、产权和产业政策，以及是否满足申报条件、符合行政许可的程序要求等。

2.2.2 土地的混合使用规划

2.2.2.1 当一个地块内某类使用功能的计容建筑面积占该地块总计容建筑面积的比例大于或等于 90%时，该地块被视为单一性质的用地。若该地块任一性质用地的计容建筑面积占总计容建筑面积均不超过 90%，则视为混合用地。

2.2.2.2 在城市规划编制中，当土地使用功能需要规划为混合用地时，混合用地的用地代码之间采用“+”连接， 排列顺序应按照建筑规模对应的用地性质从多到少排列。

2.2.2.3 本标准与准则重点鼓励下列类型用地的混合使用：

（1） 在各级城市中心区、商业与公共服务中心区，鼓励商业与商务、文化娱乐功能的混合使用，用地性质表达为商业用地+商务用地+娱乐康体用地（B1+B2+B3）。
（2） 鼓励轨道交通用地与商业用地、二类居住用地混合使用，

立体利用轨道上盖空间，建设商业、办公、旅馆、住宅与配套设施等综合功能体，用地性质表达为轨道交通用地+商业用地（S2+B1）、轨道交通用地+二类居住用地（S2+R2）。

2.2.2.4 在控制性详细规划编制中，为预留一定弹性，根据表 2-4 规定，允许用地之间进行变更转换，这类用地代码之间采用“/”连接表达（M0/W0/W1）。

2.2.2.5 土地供应阶段，单一性质的用地需要变更土地使用性质或混合用地需要调整计容建筑类型与占比时，应符合表 2-4 的规定。在规划许可满足相关技术条件和政策条件时，并经过城市规划行政主管部门核准，可参照控规修正程序进行调整，不视为修改法定文件。

2.2.2.6 土地出让阶段，确需改变建设用地使用性质，且超出表 2-4 和表 2-5 的规定范围，应当依法修改控制性详细规划。

2.2.2.7 规划的公共管理与公共服务设施用地、公用设施用地、道路与交通设施用地、区域交通设施用地、绿地与广场用地，应严格按规划控制管理，不得任意改变其用途；因公共利益需要增设的公用设施，在满足相关行业标准的前提下，可通过控规修正程序,在其他用地内安排。

表 2-4 用地性质变更转换一览表

序号	可变更用地性质 / 控规用地性质			公共管理与公共服务设施用地	公用设施用地	商业服务业设施用地								工业用地				物流仓储用地			
						商业用地	商务用地	娱乐康体用地	公用设施营业网点用地	总部经济用地	旅馆业用地	会展用地	其他服务设施用地	新型产业用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	物流用地	一类仓储用地	二类仓储用地	三类仓储用地
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
				A	U	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B9	M0	M1	M2	M3	W0	W1	W2	W3
1	商业服务业设施用地	商业用地	B1	√	√		√	√	√	√	√	√	√	√							
2		商务用地	B2	√	√	√		√	√	√	√	√	√	√							
3		娱乐康体用地	B3	√	√				√												
4		公用设施营业网点用地	B4	√	√																
5		总部经济用地	B5	√	√	√	√	√	√		√	√	√	√							
6		旅馆业用地	B6	√	√	√	√	√	√	√		√	√	√							
7		会展用地	B7	√	√	√	√	√	√	√	√		√	√							
8		其他服务设施用地	B9	√	√	√	√	√	√	√	√	√		√							
9	工业用地	新型产业用地	M0	√	√										√			√	√		
10		一类工业用地	M1	√	√									√				√	√		
11		二类工业用地	M2	√	√									√	√			√	√	√	
12		三类工业用地	M3	√	√																√
13	物流仓储用地	物流用地	W0	√	√									√	√				√		
14		一类仓储用地	W1	√	√									√	√			√			
15		二类仓储用地	W2	√	√									√	√	√		√	√		
16		三类仓储用地	W3	√	√												√				

注：(1) 此表只适应于规划条件出具前。(2) 当法律、法规、规章、政策有明文规定的，依照相关规定执行。(3)“√”表示许可，允许参照控规修正程序将控规用地性质变更；空白表示不许可，不允许通过控规修正程序进行变更，若需调整应当依法修改控制性详细规划。(4)工业用地的变更转换需要征求属地政府意见，工业用地与物流仓储用地变更转换应满足相关政策、环境保护及安全规范要求。

2.2.3　土地使用兼容性规定

2.2.4　土地使用兼容性仅针对单一性质的用地，是指计容建筑面积比例超过 90%的单一性质用地对其他性质计容建筑的兼容性，兼容比例不超过 10%。单一性质用地的兼容性，用符合表 2-5 的规定。

表 2-5 单一性质用地附属建筑类别调整兼容表

序号	主导性质		可兼容用地性质	备注
1	一类居住用地	R1	R5、S1、S4	R59 比例不超过计容建筑面积的 3%
2	二类居住用地	R2	R5、S1、S4	R59 比例不超过计容建筑面积的 3%
3	行政办公用地	A1	A、S	
4	商业用地	B1	B、A、S	
5	商务用地	B2	B、A、S	
6	娱乐康体用地	B3	B、A、S	
7	总部经济用地	B5	B1	
8	旅馆业用地	B6	B、S	
9	会展用地	B7	B1、B2、B6、S	
10	新型产业用地	M0	M5、R4、S	
11	一类工业用地	M1	M5、S、R4、W1、W2	
12	二类工业用地	M2		
13	物流用地	W0	M5、S4	
14	一类仓储用地	W1	M5、S、R4、M1、M2	
15	二类仓储用地	W2		
16	城市轨道交通用地	S2	B、S3、S4	
17	公共交通场站用地	S4	B1	
18	综合交通枢纽用地	S3	B、S2、S4	
19	公园绿地	G1	S4、A4、U、R5、M5	
20	防护绿地	G2	U、A4	
21	广场用地	G3	U、S4、A4、R5、M5	

注：（1）此表只适用于规划条件出具前。（2）当法律、法规、规章、政策有明文规定的，依照相关规定执行。（3）单一性质的新型产业用地的兼容性比例不超过 30%；一类工业用地和二类工业用地的兼容性比例不超过 15%；具体以相关政策文件为准。

2.2.5　建设用地适建性规定

项目用地范围内可配套建设内容的适建范围按表 2-6 的规定执行；表 2-6 中未列入的建设内容，应由城市规划行政主管部门根据地块对周边环境的影响和外部基础设施条件，具体核定适建范围。

表 2-6 部分建设用地适建范围表

序号	用地性质 建设内容	居住用地		公共管理与公共服务设施用地								商业服务业设施用地									工业用地					物流仓储用地				道路与交通设施用地				公用设施用地	绿地与广场用地		
		一类居住用地	二类居住用地	行政办公用地	文化设施用地	教育科研用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文物古迹用地	宗教用地	商业用地	商务用地	娱乐康体用地	公用设施营业网点用地	总部经济用地	旅馆业用地	会展用地	其他服务设施用地	农贸市场用地	新型产业用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	工业服务设施用地	物流用地	一类仓储用地	二类仓储用地	三类仓储用地	城市轨道交通用地	综合交通枢纽用地	公共交通场站用地	其他交通设施用地		公共绿地	防护绿地	广场用地
		R1	R2	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B9	B14	M0	M1	M2	M3	M5	W0	W1	W2	W3	S2	S3	S4	S9	U	G1	G2	G3
1	独栋低层住宅	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
2	住宅	√	√	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
3	宿舍	×	○	×	×	○	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
4	餐饮类设施	○	○	×	○	○	○	×	×	×	○	√	○	○	×	○	○	○	×	√	○	×	×	×	○	√	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×
5	邮政所、储蓄所	√	√	×	○	○	○	○	○	×	×	√	√	○	√	○	√	√	○	√	○	×	×	×	○	√	×	×	×	√	√	√	×	×	×	×	×
6	门诊所、卫生站	○	○	×	○	○	○	√	○	×	×	√	○	○	×	○	○	○	√	√	○	×	×	×	○	√	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×
7	小型运动场	√	√	○	○	○	√	○	○	×	×	○	○	√	×	○	○	×	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	√	×	×
8	社区体育公园	√	√	×	○	○	√	○	○	×	×	○	○	√	×	○	○	×	○	×	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×
9	社区工作用房	√	√	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	√	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
10	物业管理	√	√	√	○	○	○	○	○	○	×	√	√	√	×	○	√	√	×	√	○	○	○	×	○	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
11	便民商店	○	√	×	○	○	○	○	○	×	×	√	○	○	×	×	√	√	×	√	○	×	×	×	○	√	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×
12	肉菜市场	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
13	自用办公楼	○	○	√	○	√	√	√	√	×	√	√	√	√	×	√	√	√	√	×	√	√	√	○	√	√	√	√	○	○	○	○	○	○	×	×	×

序号	用地性质 / 建设内容	居住用地		公共管理与公共服务设施用地								商业服务业设施用地									工业用地					物流仓储用地				道路与交通设施用地				公用设施用地	绿地与广场用地		
		一类居住用地	二类居住用地	行政办公用地	文化设施用地	教育科研用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文物古迹用地	宗教用地	商业用地	商务用地	娱乐康体用地	公用设施营业网点用地	总部经济用地	旅馆业用地	会展用地	其他服务设施用地	农贸市场用地	新型产业用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	工业服务设施用地	物流用地	一类仓储用地	二类仓储用地	三类仓储用地	城市轨道交通用地	综合交通枢纽用地	公共交通场站用地	其他交通设施用地		公共绿地	防护绿地	广场用地
		R1	R2	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B9	B14	M0	M1	M2	M3	M5	W0	W1	W2	W3	S2	S3	S4	S9	U	G1	G2	G3
14	员工食堂	×	×	√	√	√	√	√	√	×	√	√	√	√	√	√	√	√	√	×	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	○	×	×	×
15	普通厂房	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×	√	×	×	×	×	×	○	×	○	○	√	√	○	√	√	√	√	○	○	○	○	×	○	×	×	×
16	普通仓库	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×	√	×	×	×	×	×	○	×	○	○	√	√	○	√	√	√	√	○	○	○	○	×	○	×	×	×
17	社会停车场	×	×	○	○	○	√	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	√	○	√	○	○	○	×	○	○	○	○	×	√	√	√	○	○	√	√	√
18	开关站/配电室	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	○	×
19	汇聚机房\设备间	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	○	×
20	垃圾收集站	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	√	○	○	○	×	○	√	√	√	×	√	√	√	√	√	√	○	○
21	燃气调压柜	√	√	○	○	○	○	○	○	○	○	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
22	公厕	○	○	√	√	√	√	√	√	√	√	√	○	√	√	○	○	√	○	√	○	○	○	×	○	○	○	○	×	√	√	√	○	○	√	○	○

注：(1)“√”表示许可，允许建设的项目；“○”表示有条件许可，由城市规划管理部门根据具体条件和规划要求，确定是否可以在附加其他条件的情况下，在该类土地使用性质的地块中建设的项目；“×”表示不许可，通常情况下不允许建设的项目。(2)此表只适用于取得建设用地规划条件后，在表 2-5 允许兼容范围内，明确设施适建范围。

2.3 城市用地规划

2.3.1 居住用地

2.3.1.1 基本准则

（1） 居住用地布局应综合考虑区位、周边环境和用地条件等因素，相对集中布局，形成相应规模的居住区（居住区、居住小区、居住组团，见表 2-7）。

（2） 居住用地内的公共设施配置应符合本标准与准则第 3 章的有关规定，有条件的地区应设置邻里中心。

（3） 保障性住房用地应采取“大分散、小集中”的布局模式，倡导与普通商品住房配套建设，实现保障性住房布局的空间相对均衡，有利于促进区域供求平衡和社会融合。

表 2-7 居住区分级控制规模

	居住区 （一级邻里）	居住小区 （二级邻里）	居住组团
户数（户）	10000～16000	3000～5000	300～1000
人口（人）	30000～50000	10000～15000	1000～3000

注：每户按照 3.2 人计算。

2.3.2 工业用地

2.3.2.1 基本准则

（1） 工业用地布局宜引导生产与生活功能的协调发展，应遵循空间集聚和用地集约的原则，相对集中布局形成工业区或产业园区。

（2） 有气体污染物排放的工业不应布置在城市上风向地区，有水污染物排放的工业不应布置在城市上游地区。

（3） 新型产业用地应布局于交通便捷、配套完善的区域，市、区级核心区内原则上不布局新型产业用地；一类工业用地应尽量靠近城镇生活区布局；二、三类工业用地应单独布置，不应与居住、公共设施等用地相混合；并与其他非工业用地之间保持一定的卫生距离，符合相关的防护距离规定；工业用地严禁在水源保护区和旅游区内选址。

（4） 污染较严重的工业宜集中布局，设置专门的污染工业区。

（5） 周边地区市政设施不够完善的工业区、产业园区应自建污水处理设施。

（6） 积极推进老旧工业用地的整合、转型、升级、改造，提高土地利用效率，拓展发展空间，优化产业结构。

2.3.2.2 工业区

（1） 以产品生产功能为主的工业用地宜集中布置形成工业区。

（2） 新型产业、一类、二类工业区内，可配套建设一定规模的单身宿舍，其建筑间距应符合第 6 章的规定；三类工业区内严禁

建设职工宿舍。

2.3.2.3 产业园区

（1） 具有一定的产业集群效应，具有较强产品开发能力，具有科、工、贸等综合产业功能，宜规划引导形成产业园区。
（2） 园区内可安排新型产业用地、一类和二类工业用地、教育科研用地、商业性办公用地、商业服务业用地以及部分生活用地等公共配套设施用地，形成功能明确的组团布局。

2.3.2.4 配套综合服务

对达到一定规模的工业区、产业园区，应合理配置相应的综合服务设施，包括（一）生产服务设施，如公共管理、外包服务、金融网点、职工培训等设施，可根据各工业区、产业园区的实际需求在规划中明确；（二）生活服务设施，如员工宿舍、以及医疗卫生、文化娱乐、体育活动、商业服务等设施，配置时应根据服务的人口规模与人口特征，参照邻里中心（表 3-2）进行有针对性的配置，以更好地满足实际需求。工业区、工业园区的用地构成参照下表（规划编制时可根据周边实际情况，适当调整用地比例）：

表 2-8 工业区、工业园区的用地构成表

用地名称	工业用地	配套服务设施用地	道路用地	绿地
用地比例（%）	55～70	10～15	10～20	8～12

2.3.3 物流仓储用地

2.3.3.1 基本准则

（1） 物流仓储用地宜根据类型、性质等的不同，布置在不同的地段，同类物流仓储用地宜集中布置。
（2） 物流仓储用地选址应满足地势、地下水位及地基承载力等地质要求，并应避免对居住及其他易受影响的土地用途造成不良的环境影响（如产生噪音、异味和粉尘等）。
（3） 物流仓储用地应依托港口、机场、铁路、轨道、高速公路等交通设施进行布局，综合协调内部交通与城市交通的关系。
（4） 物流仓储用地应有便捷的货运交通道路进入区域交通系统，尽量减少对于城市交通的干扰。
（5） 在满足相关规定的基础上，鼓励建设多层或高层仓库。

2.3.3.2 三类仓储用地

（1） 危险品仓库选址应远离城市中心区及人口密集地区，并应符合环境保护和防火、防灾的要求；不同类型的危险品仓库应相互分隔，不得混合存储，其相隔距离应符合消防和安全的有关规定。
（2） 石油库选址应远离机场、重要交通枢纽、重要桥梁、大型水库及水利工程、电站、变电所、军事目标和其他重要设施。
（3） 液化石油气、天然气的储存应符合本标准与准则第 5 章的

有关规定。
（4） 易燃易爆及化学危险品仓库的选址和设计应符合消防和环保的有关规定。

2.3.4 绿地与广场用地

2.3.4.1 基本准则

（1） 绿地与广场用地包括公园绿地、防护绿地和广场用地三种类型。
（2） 绿地与广场应符合应急避险场所设置、无障碍设计和雨水入渗等相关要求。

2.3.4.2 公园绿地

（1） 宜安排在交通便利的地段，并充分利用现状自然景观资源。
（2） 规划用地应尽量满足各级公园绿地的服务半径和最小用地规模要求。
（3） 城市公园建设的绿化用地面积应当占公园总用地面积的 70%以上，游览、休憩、服务性的建筑面积不得超过总用地面积的 5%。
（4） 位于工业、物流仓储用地等需要隔离缓冲区的公园绿地，可以视作工业、物流仓储用地的防护绿地作用。
（5） 社区体育公园的用地性质不属于公园绿地的，其绿化用地占总用地面积的比例不低于 25%。

2.3.4.3 防护绿地

（1） 产生有害气体及污染物的工业用地、物流仓储用地等与其他用地之间应建设卫生防护林带，其宽度不得少于 50 米。
（2） 在城市垃圾处理场、固体废弃物中转站、污水处理厂、殡仪馆等周边的防护绿地设置要求应满足环保部门对其环境影响评价的要求。
（3） 在有条件的新开发区域，铁路（含城际轻轨）、公路等沿线两侧应设置防护绿地，每侧的宽度分别为：铁路、高速公路、城市快速路 15～50 米、国道 20 米、省道 15 米、县道 10 米、乡道 5 米。
（4） 高压走廊应设置与其等级相匹配的防护绿地。
（5） 水源地（含取水点、水源型水库等）防护绿地宽度应充分满足其规划建设要求（具体范围由相关规划确定）。
（6） 排洪渠管理范围为渠内顶边向外延伸至少 5 米。排洪渠安全保护范围（防护绿地）为管理范围的外缘线向外延伸 5～15 米。
（7） 古树名木以树干为中心周边宜留出不少于半径 20 米的保护地带。

2.3.4.4　广场用地

宜安排在交通便捷的地段，并结合城市公共空间、公共服务设施和慢行交通系统等布局。

2.4　开发强度控制

2.4.1　建设用地开发应兼顾社会、环境和经济效益，与用地性质、功能相适应，满足交通、安全、消防、人防、环卫及其他相关配套等方面的要求。

2.4.2　建设用地开发强度通过容积率、建筑覆盖率和绿地率等指标进行控制

2.4.3　基准容积率的确定应考虑建筑间距，满足国家和地方日照、消防等规范的要求。地块容积率根据各调整系数进行核算。

2.4.4　建筑覆盖率指地块内建筑物的基底面积占地块面积的比例。当建筑由裙房和塔楼组成时，建筑覆盖率分两级控制。一级建筑覆盖率控制裙房，二级建筑覆盖率控制塔楼。裙房高度如超过 24 米，超出部分应按照二级建筑覆盖率控制。塔楼含居住功能的综合建筑，其二级建筑覆盖率按居住建筑控制，见图 2-1。



图 2-1 两级建筑覆盖率控制示意

2.4.5　　各类用地基准容积率、建筑覆盖率、绿地率指标按表 2-9 执行。

表 2-9 各类用地容积率、建筑覆盖率、绿地率控制指标表

适用类型	建筑分类	基准容积率	一级建筑覆盖率（%）	二级建筑覆盖率（%）	绿地率（%）
居住用地	低层、多层（≤27m）	1.0～1.5	≤28	-	≥35
	高层（＞27m）	1.5～2.5	≤28	≤20	
办公酒店用地	低层、多层（≤24m）	1.5～2.0	≤50	-	≥20
	高层（＞24m）	2.5～3.5		≤30	
商业用地	大型商业	2.0～2.5	≤60	≤30	≥20
	小型商业	1.5～2.0		-	
会展用地	-	0.5～1.0	≤50	-	≥20
工业用地	新型产业	2.5～4.0	≤50	≤30	≥20
	一般工业	1.0～3.0	≥30	-	10～20
物流仓储用地	单层	0.6～1.0	≤60	-	10～20
	多层（≤24m）	1.0～2.0	≤60	-	10～20
	高层（＞24m）	1.5～3.0	≤50	-	15～30

注：（1）办公酒店用地是指 B2、B5 和 B6 用地类别，商业用地是指 B1 用地类别。

（2）大型商业包括建筑面积超过 20000 m^2的纯商业建筑和整体商业建筑面积比例≥25%（商业建筑面积≥10000 m^2）的商业综合体，除这两种情况外的商业视为小型商业。（以上均为计容建筑面积）

（3）新型产业建筑区别于传统产业建筑，供人们从事各类新型产业的研发、设计及推广、应用等的建筑，也称为研发用房、新型产业用房。

（4）农村生活自留用地非旧村改造建设项目的容积率按 2.0 控制。

（5）表中居住用地和商业服务业设施用地的容积率为基准容积率，实际可以基准为基础，考虑影响因子，取调整系数。

（6）一般情况下，工业用地与物流仓储用地容积率不宜突破上表中的基准容积率。实际容积率如高于上限或低于下限的，应结合项目的生产经营需要并根据相关规范及政策合理确定。

（7）各类用地应满足绿地率控制指标。如因条件限制，达不到绿地率控制指标时，可参照 E.03 折算绿地率。

（8）表中未涉及的用地绿地率参照《珠海经济特区园林绿化条例》执行，公共服务设施用地因条件受限，可适当降低绿地率，并结合实际方案报审。

（9）一般工业用地一级建筑覆盖率不宜大于 60%。

（10）混合用地的建筑覆盖率指标参照裙房主导功能确定。

（11）居住用地条件受限时，一级建筑覆盖率可参照国家规范执行。

2.4.6 当场地长宽比超过 3 倍或极不规则时，基准容积率宜取下限值。

2.4.7 居住用地（R）、商业服务业设施用地（B）地块容积率是在基准容积率的基础上，根据微观区位影响条件进行调整。计算公式如下：

地块容积率=基准容积率×μ1×μ2×μ3×μ4×μ5
其中，μ1、μ2、μ3、μ4、μ5 分别为区位调整系数、交通调整系数、生态调整系数、用地规模调整系数、场地朝向调整系数。
居住用地、商业服务业设施用地分项调整系数详见附录 J。

2.4.8 拆建类城市更新项目地块容积率在上述调整基础上，更新调整系数为 1.4。

2.4.9 工业用地和物流仓储用地开发强度下限应参照国家及地方相关标准。特殊工艺要求的专业厂房和特殊存储要求的特种或危险品仓库，容积率和建筑覆盖率由城市规划行政主管部门根据专业性规定另行核定。

2.4.10 混合用地地块容积率的确定，是将该区位上各类功能用地对应的地块容积率按拟混合的建筑面积比例进行加权平均。混合用地地块容积率宜按下式计算：

FAR 混合＝FAR1×K1+FAR2×K2+ FAR3×K3…
式中：FAR1、FAR2、FAR3 分别为该地块基于各类单一用地功能可允许的容积率；K1、K2、K3 分别为该地块各类功能建筑面积占总建筑面积的比例。

2.4.11　未列入上述规定的用地类型，其开发强度控制按有关专业技术规范执行。

2.4.12　特殊规定

2.4.12.1　除以上规定外，地块容积率确定还需充分考虑其他特殊控制要求，如设施承载力评估、交通影响评价、经济评估等专题研究。

2.4.12.2　对城市重点地区，如城市门户、城市地标、文化商业中心、历史文化保护等地区，应结合城市设计的要求确定容积率。未做城市设计地区，应增加景观影响专题研究。

2.4.12.3　在滨海、滨河、临山、城市公园等景观敏感地区，地块容积率确定还需增加景观影响专题研究，以保证景观资源的共享和生态资源的安全。

2.4.12.4　对公共服务设施、市政基础设施配置紧张、且无法解决的地区，应适当降低容积率，以满足地区基本配套要求。

2.4.12.5　因受地形、地貌等环境条件制约，应适当降低容积率，以满足国家相关法规、规范的要求。

第3章

公共设施

3 公共设施

3.1 分级分类标准

3.1.1 公共设施包括公共管理与公共服务设施(A)、商业服务业设施(B)。按照使用功能分为七类：（1）教育设施；（2）医疗卫生设施；（3）文化娱乐设施；（4）体育设施；（5）社会福利设施；（6）行政管理与服务设施；（7）商业服务设施。

3.1.2 公共设施按市级、片区级、新镇级、居住区级和居住小区级五级配置，有条件的区域，居住区级和居住小区级宜按照邻里中心配置。

3.1.3 片区的人口规模为60～150万人，新镇的人口规模为15～30万人，居住区的人口规模为3～5万人，居住小区的人口规模为1～1.5万人。

3.2 布局准则

3.2.1 公共设施布局应符合地区的人口分布特点，并根据人口规模、用地条件、环境条件及设施的功能要求等综合协调、统筹安排。

3.2.2 公共设施宜采取集中与分散相结合的布置方式。使用性质相近的不同公共设施，在符合相关规范、满足功能和互不干扰的前提下，鼓励在水平或垂直层面集中混合布置。

3.2.3 公共设施应集约、节约用地，并合理利用地上、地下空间。设在住宅底层或地下室的公共设施，应采取措施避免干扰居民的生活、休息。

3.2.4 体育场馆等人流较多的公共设施应满足公共交通便利的原则，结合轨道站点和公交站点设置。

3.2.5 救助站、收容站和残疾人康复及托养等社会福利设施设置应考虑尽量融入社区。

3.2.6 公共设施严禁建设在地震、地质塌裂、洪涝等自然灾害或人为风险高的地段和污染超标的地段。高压电线、长输天然气管道、输油管道严禁穿越或跨越公共设施，当在公共设施周边敷设时，安全防护距离及防护措施应符合相关规定。

3.2.7 学校、体育场馆等公共设施应满足应急避险场所的有关要求。

3.3 市级和片区级公共设施

3.3.1 市级和片区级公共设施应根据城市规划的要求，与规划功能定位、社会经济发展目标和社会需求相适应，以市和片区为单位，在符合《城市公共设施规划规范》的条件下，合理布置，统筹安排。

3.3.2 市、片区级行政管理机构包括党政机关、社会团体、事业单位等，宜根据具体情况采取或集中或分散或结合的布局，形成以市、片区级党政机关为核心的行政服务中心。

3.3.3 市、片区级文化、娱乐设施包括图书馆、文化馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆、会展中心、展览馆、剧院和音乐厅等，宜结合市、片区级城市中心或次中心相对集中布局形成文化中心。

3.3.4 市、片区级教育设施包括普通高等院校、中等专业技术学校、职业培训机构、特殊教育学校和成人与业余学校等。教育设施的设置应依据城市发展目标及总体布局、产业发展规划、教育发展规划和城市公共交通体系等综合确定。高等院校和中等专业技术学校宜结合相关产业园区布局。

3.3.5 市、片区级体育设施包括体育场、体育馆、游泳馆和其他专项体育场馆，宜综合考虑公交便利性，相对集中布局形成市、片区级体育中心。

3.3.6 市、片区级医疗卫生设施包括综合医院、中医院、各类专科医院、卫生防疫设施等，应选择在患者就医方便、环境安静、地形比较规整和工程水文地质条件较好的位置，并尽可能充分利用城市基础设施。与周围幼儿园、中小学校、食品生产经营单位和菜市场等之间应物理分隔，符合卫生及预防疾病的要求。

3.3.7 市、片区级社会福利设施包括社会福利中心、养老院、儿童福利院及其他为孤儿、残疾人、老龄人和妇女等社会弱势群体提供养护、康复及托管等服务的设施，宜选择公共交通方便、邻近医疗卫生设施布局。

3.3.8 市、片区级商业设施应根据相关规划中所确定的市级和片区级商业中心，统筹规划，合理安排相应的商业设施。

3.4 新镇、居住区和居住小区级公共设施

3.4.1 新镇级公共设施包括高中、综合医院、文化活动中心、综合体育活动中心、敬老院、社区服务中心等。居住区、居住小区级公共设施包括中小学、幼儿园、社区卫生服务中心、社区市民艺术中心、社区体育公园、残疾人康复托养所、家庭综合服务中心、邻里管理服务中心等。

3.4.2 新镇、居住区和居住小区级公共设施的设置，应结合居住人口规模按表 3-2 的规定执行。各公共设施的具体规模（用地面积或建筑面积）应结合服务规模、用地条件、现状与规划建设情况等确定；如条件有限，需采用表 3-2 中较小规模时，应满足相关规范要求。

3.4.3 新镇、居住区或居住小区级文化娱乐与体育设施宜集中布置于交通便利的中心地段，形成与人口规模匹配的新镇中心、一级邻里中心或二级邻里中心。

3.4.4 表 3-2 中的社区工作用房、社区服务中心、社区警务室、社区市民艺术中心、社区体育公园、社区卫生服务中心等公共设施宜集中布置、组合设置，形成社区公共中心。

3.4.5 相对独立地段的人口规模达不到表 3-2 设置要求的，须按照最低标准设置相关的公共设施项目。

3.4.6 除本标准中提到的“可选择设置的项目”外，其他均为必须配置的项目，应严格执行，不得擅自删减。

3.4.7 一级邻里中心和二级邻里中心用地规模控制按表 3-1 执行。用地包含设置在邻里中心的行政管理与社区服务设施、医疗卫生设施、文化娱乐设施、体育设施、社会福利与保障设施、商业与金融服务设施、市政公用设施和交通设施的用地。一级邻里中心服务区域不需要再配建二级邻里，只需根据居住地块规模，配套社区用房。

表 3-1 一级邻里中心和二级邻里中心用地规模控制

级别	服务人口（万人）	服务半径（m）	中心用地（hm²）	
			旧区	新区
一级邻里中心（居住区级中心）	3～5	800～1000	1.0～1.2	1.5～1.8
二级邻里中心（居住小区级中心）	1～1.5	300～500	0.4～0.6	0.5～0.8

注：(1) 一级邻里中心应集中布局，宜安排单独用地，容积率控制在 1.0—2.0 以内。旧区若无法安排单独用地，可采用混合用地，宜单独占地，若条件受限，可附设于底部楼层。(2) 二级邻里中心可独立占地或附设于住宅底层。(3) 旧区若用地条件有限，邻里中心用地规模可按下限设置；新区邻里中心用地规模宜按上限设置。

表 3-2 公共服务和交通市政设施配置标准

类别	项目名称		一般规模（m^2/处）		服务规模（万人）	配置规定	配置级别、配置要求			备注
			建筑面积	用地面积			新镇	居住区（一级）	居住小区（二级）	
教育设施	寄宿制高中	36 班	36000	57600	-	用地面积为 32～35 m^2/座，建筑面积为≥20 m^2/座。	●			寄宿制高中宜设 36 班、48 班或 60 班，每班 50 座。 寄宿制高中的运动场与邻近住宅宜保留一定的间隔。寄宿制高中应设置 400m 标准环形跑道(含不小于 100m 的直跑道)，室内体育馆 1 座，另至少应设 4～6 个篮球场、3～5 个排球场(兼羽毛球场)、1～2 个网球场，1 个游泳池以及 300～400 m^2器械场地。
		48 班	48000	76800	-					
		60 班	60000	96000	-					
	普通高中	18 班	7650	≥17820	＜3.5	用地面积为 18～21 m^2/座，建筑面积为≥8.5 m^2/座。	○	○		普通高中宜设 24 班、30 班或 36 班，每班 50 座。 普通高中的运动场与邻近住宅宜保留一定的间隔。运动场地应设 200～400m 标准环形跑道(其中含不小于 60m 的直跑道)，室内体育馆 1 座，另至少应设 2～3 个篮球场、2～3 个排球场(兼羽毛球场)，1 个游泳池以及 150～200 m^2器械场地。
		24 班	10200	≥23760	3.5～4.5					
		30 班	12800	≥29700	4.5～5.5					
		36 班	15300	≥35640	5.5～6.5					
	初中	18 班	≥8100（不含宿舍）	东部城区≥14400 其他地区≥20700	≦2.25	东部城区生均用地面积最低值 11.0 m^2/座，不宜超过 18.0 m^2/座；其他地区生均用地面积不少于 23.0 m^2/座。生均校舍建筑面积（不含宿舍）≥9 m^2/座，学生宿舍生均建筑面积≥5.5 m^2/座。		●	○	均应达到《广东省义务教育标准化学校标准》规定要求。 班额：50 座/班。 服务人口：各片区控规编制中需按照千人学生数要求，在编制单元范围内核实各班服务人口规模和学位需求。编制单元内学位无法平衡的，可考虑相邻编制单元平衡。初中千人指标不低于 40 学生/千人。 用地面积：东部城区用地面积低于“一般规模的用地面积”规定值时，需提供学校可实施的概念设计方案，并征得教育部门认可。最低不能低于对应生均用地面积最低值要求。
		24 班	≥10800（不含宿舍）	东部城区≥19200 其他地区≥27600	≦3.00					
		30 班	≥13500（不含宿舍）	东部城区≥21000 其他地区≥34500	≦3.75					
		36 班	≥16200（不含宿舍）	东部城区≥25200 其他地区≥41400	≦4.50					
		42 班	≥18900（不含宿舍）	东部城区≥29400 其他地区不应设置 42 班	≦5.25					
	小学	18 班	≥5670（不含宿舍）	东部城区≥11340 其他地区≥14580	≦1.00	东部城区生均用地面积最低值 9.4 m^2/座，不宜超过 15.0 m^2/座；其他地区生均用地面积不少于 18.0 m^2/座。生均校舍建筑面积（不含宿舍）≥7 m^2/座，学生宿舍生均建筑面积≥5 m^2/座。			●	均应达到《广东省义务教育标准化学校标准》规定要求。 班额：45 座/班。 服务人口：各片区控规编制中需按照千人学生数要求，在编制单元范围内核实各班服务人口规模和学位需求。编制单元内学位无法平衡的，可考虑相邻编制单元平衡。小学千人指标不低于 80 学生/千人。 用地面积：东部城区用地面积低于“一般规模的用地面积”规定值时，需提供学校可实施的概念设计方案，并征得教育部门认可。最低不能低于对应生均用地面积最低值要求。
		24 班	≥7560（不含宿舍）	东部城区≥15120 其他地区≥19440	≦1.35					
		30 班	≥9450（不含宿舍）	东部城区≥17550 其他地区≥24300	≦1.65					
		36 班	≥11340（不含宿舍）	东部城区≥21060 其他地区≥29160	≦2.00					
		42 班	≥13230（不含宿舍）	东部城区≥24570 其他地区不应设置 42 班	≦2.35					
教育设施	幼儿园	6 班	≥2200（不含宿舍）	东部城区≥2340 其他地区≥2520	≦0.45	东部城区生均用地面积≥10 m^2/座；			●	幼(托)儿园应按其服务范围均衡分布，服务半径宜为 300m。 班额：30 座/班。

类别	项目名称		一般规模（m²/处）建筑面积	一般规模（m²/处）用地面积	服务规模（万人）	配置规定	配置级别、配置要求 新镇	居住区（一级）	居住小区（二级）	备注
		9 班	≥3300 （不含宿舍）	东部城区≥3240 其他地区≥3510	≦0.65	其他地区生均用地面积≥12 m²/座。 非寄宿制幼儿园建筑面积≥12.18 m²/座； 寄宿制幼儿园建筑面积≥12.63 m²/座。				服务人口：各片区控规编制中需按照千人学生数要求，在编制单元范围内核实各班服务人口规模和学位需求。编制单元内学位无法平衡的，可考虑相邻编制单元平衡。幼儿园千人指标不低于 40 学生/千人。 用地面积：用地面积低于“一般规模的用地面积”规定值时，需提供学校可实施的概念设计方案，并征得教育部门认可。最低不能低于对应生均用地面积最低值要求。 幼(托)儿园生活用房、室外活动场地、院落和出入口等设计应满足《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ 39-2016）局部修订条文（2019 年版）、《幼儿园建设标准》（建标 175-2016）的相关要求。省级幼儿园建设标准可按要求适当提高。
		12 班	≥4400 （不含宿舍）	东部城区≥3960 其他地区≥4320	≦0.90					
		15 班	≥5500 （不含宿舍）	东部城区≥4950 其他地区≥5400	≦1.10					
		18 班	≥6600 （不含宿舍）	东部城区≥5940 其他地区≥6480	≦1.35					
医疗卫生设施	综合医院	200 床	≥12000	22000～24000	4～6	用地面积为 110～120 m²/床，建筑面积为 60～70 m²/床。	●			全市医院总规模按 5.0～5.5 床 / 千人标准计算。市级或区级医院而言，宜配建 800 床或以上规模的大型综合医院。
		500 床	≥30000	55000～60000	10～12					
		800 床	≥48000	88000～96000	15～20					
	社区卫生服务中心（※）		1000～1500	-	3～5	-		●		包括治疗、注射、康复、健康促进、社区养老、卫生防疫以及计生服务等功能。 应有独立对外的出入口和无障碍设施通道。可与其他非独立占地的社区服务设施组合设置。
			200～300	-	1～1.5	-			●	
文化娱乐设施	文化活动中心		8000～15000	-	15～30	人均建筑面积不低于 0.05 m²。	●			宜配置图书阅览、培训、少儿活动、展览、文艺康乐、老年人和青少年活动等室内活动以及进行室外文化活动的文化广场，若附设影院，宜按照影院指标增加建筑面积。
	社区市民艺术中心（※）		2000～3000	-	3～5	-		●		设置包括书报亭、文化设施、图书阅览、科技普法、教育培训等设施；设置专门的老年人活动中心、青少年活动中心、儿童活动中心、儿童图书阅览馆（室）等项目；宜设置多功能厅、展览厅、电脑室等。
			1000～1500	-	1～1.5	-			●	宜设置文化康乐、图书阅览、科技普法、老年人活动、青少年活动、儿童活动等项目。
体育设施	综合体育活动中心		-	15000～30000	15～30	人均用地面积不低于 0.3 m²。	●			宜设置综合体育馆，可满足室内排球、篮球、羽毛球、乒乓球、游泳等运动，户外宜配置健身场地（包括室外器械场地和慢跑道等）、网球场、足球场、练习墙和儿童活动场所等。
	社区体育公园（※）		-	3000～10000	3～5			●		功能内容按照《广东省社区体育公园规划建设指引》内容配置，每处社区中心可突出不同的体育主题（部分可经营）。户外健身场地宜包括室外器械场地、慢跑道、排球场、篮球场、网球场、羽毛球场、游泳池及儿童活动场所等。
			-	600～3000	1～1.5				●	

类别	项目名称	一般规模（㎡/处）		服务规模（万人）	配置规定	配置级别、配置要求			备注
		建筑面积	用地面积			新镇	居住区（一级）	居住小区（二级）	
社会福利设施	敬老院（颐养院）	–	–	–	市级：≥150 床位，用地面积 45～60 ㎡/床，建筑面积≥35 ㎡/床。	○			为缺少家庭照顾的老年人提供居住及文化娱乐场所。按照人均 0.1～0.3 ㎡的用地标准，分区分级合理安排养老服务设施用地。老年人设施（含养老院、老年公寓、老年护理院）应按 1.5～3.0 床位/百老人配置。
	残疾人康复托养所（※）	300～500	–	3～5	–		●		包含床位及相应娱乐康复健身设施。服务内容包括残疾以及精神病人的治疗康复，宜结合社区卫生服务中心设置。宜靠近门诊及卫生服务中心设置，应设置于建筑首层或便于使用的区域，应有独立对外的出入口和无障碍设施通道。
	家庭综合服务中心（※）	1200-1600	–	3～5	–		●		主要面向服务范围内家庭、青少年、长者等重点群体和其他有需要群体，提供社工专业服务，服务项目不少于 5 个。包括社区老年人日间照料中心等设施，主要为生活不能完全自理、日常生活需要一定照料的半失能老年人提供膳食供应、个人照顾、保健康复、娱乐和交通接送等日间服务的设施。宜在建筑低层部分，相对独立，并有独立出入口。二层以上应设置电梯或无障碍坡道。服务半径宜小于 500m。居住区级、居住小区级社区老年人日间照料中心房屋建筑面积可分别按老年人人均房屋建筑面积 0.26 ㎡、0.39 ㎡核定。若服务人口介于两者之间，按老年人人均房屋建筑面积 0.32 ㎡核定。
		600-750	–	1～1.5	–			●	
行政管理与社区服务设施	街道办事处	1500～2500	–	10～15	–	●			街道办事处的办公用房宜独立占地，且与社区服务中心和街道劳动保障事务所等组合设置。
	社区服务中心	1500～2000	–	10～15	–	●			宜设置助残、康复保健、家政服务、计划生育宣传咨询、婚姻中介等社会救助和便民利民的服务项目。宜与街道办事处组合设置。宜结合社区（邻里）中心布置。
	派出所	2500～3000	3000～4000	10～15	–	●			宜结合公安系统内部基层设施建设的有关规划，进行选址。
行政管理与社区服务设施	邻里管理服务中心（※）	350～500	–	3～5	–		●		包括社区工作用房、社区服务用房和优抚服务、社会福利、咨询服务、婚姻服务、计生宣传咨询、家庭劳务服务等设施。其中社区工作用房是指社区党组织与社区居委会开展工作、组织社区党员及社区居民议事的场所；社区服务用房包括党员活动室、社区警务室和社区服务站。宜位于建筑首层，且应有独立对外的人行出入口。
		250～350	–	1～1.5	–			●	包括社区工作用房和社区服务用房。其中社区工作用房是指社区党组织与社区居委会开展工作、组织社区党员及社区居民

类别	项目名称		一般规模（㎡/处）		服务规模（万人）	配置规定	配置级别、配置要求			备注
			建筑面积	用地面积			新镇	居住区（一级）	居住小区（二级）	
										族议事的场所；社区服务用房包括党员活动室、社区警务室和社区服务站。 宜位于建筑首层，且应有独立对外的人行出入口。
	物业服务用房		≥60	–	–	按不低于物业服务区域总建筑面积的 0.2%，且最低不少于 60 ㎡。				服务内容为设备维修、保安、绿化、环卫管理、快递收发等。 每个独立物业服务单元必设，无需在邻里中心中设置。
商业与金融服务设施	社区肉菜市场（※）		2000-3500	–	3～5	–		●		应结合非居住建筑与邻里中心项目共同设置。
			350～500	–	1～1.5	–			●	
	商业金融服务	限定类（※）	1000	–	3～5	–		●		需要包括十项基本商业功能：超市、中西药店、书店、洗染、美容美发、照相、综合修理、日杂用品、五金修理、文化用品以及银行储蓄等。 宜相对集中设置于人流较为密集的区域。
		自由类（※）	不限	–	–	–		○	○	结合市场需求自行调节是否设置。
市政公用设施	邮政所（※）		100～150	–	3～5	–		●		设置于首层
	公厕（※）		60～80	–	–	–		●	●	宜结合建筑设施统一配套，需要清晰标识公厕位置。
	垃圾收集站（※）		60～120	300～400	–	–		●		宜独立占地，与周围居住建筑间隔不小于 10m，宜带垃圾压缩功能。
			40～80	200～300	–	–			●	
市政公用设施	环卫作息点（※）		200～300	–	–	–		●		包括环卫工具房以及为环卫工人提供休息等服务的用房，宜与公厕、垃圾收集站合建。 有对外出入口。
	再生资源回收点（※）		32～60	–	–	–		●		用于社区回收、集散等回收过程中再生资源停留的各类场所。 可与其他环卫设施合设，与周围建筑间隔不小于 5m。 宜与垃圾房（或垃圾压缩中转站）集中设置。
			32	–	–	–			●	
交通设施	公交设施（※）		依据公共交通专项规划确定		–	–		●		公交站宜设置在人口较集中的居住区及商业区等靠近客流集散点的地方。
					–	–			●	灵活设置。公交站宜设置在靠近客流集散点的地方。
	停车设施（※）		–	–	–	–		●		宜结合邻里中心设置相对集中的机动车场地和非机动车场地。以满足邻里中心配建停车和社会公共停车要求。 机动车停车场宜结合社区中心绿地设置在地下，以节省用地，充分利用地下空间。

注：（1）表中所列设施为片区级以下级别公共设施、与邻里中心相关的交通设施和市政设施（带“※”项目为邻里中心集中配置项目）。

（2）表中“●”为必须设置的项目，“○”为可选择设置的项目。

（3）表中提出用地规模要求的，为独立占地的配套设施。

（4）邻里中心配套指标，东部城区和西部部分地区因用地紧张，可按下限要求设置；其他地区按上限指标进行配套设置。布局形式可采用集中式、院落式、街巷式、自由式等多种方式，宜设置骑楼。

（5）交通市政设施除本表中所列项目以外，其他道路交通设施、给水设施、排水设施、电力设施、通信设施、广电设施、燃气设施、消防设施和环卫设施等的规划标准请参见本标准与准则第 4～5 章的有关规定。

（6）教育设施配置标准中提到的“东部城区”包括横琴新区、香洲城区、南湾城区和高新区。

（7）幼儿园、小学和初中用地面积、建筑面积指标均为非寄宿制学校用地要求，寄宿制学校校舍和宿舍所需用地面积可根据建筑指标要求确定。

表 3-3 一级邻里中心设施配置标准

类别	项目名称	一般规模（㎡/处）		备注
		建筑面积	用地面积	
医疗卫生设施	社区卫生服务中心（※）	1000～1500	-	包括治疗、注射、康复、健康促进、社区养老、卫生防疫以及计生服务等功能。 应有独立对外的出入口和无障碍设施通道。可与其他非独立占地的社区服务设施组合设置。
文化娱乐设施	社区市民艺术中心（※）	2000～3000	-	设置包括书报亭、排练室、图书阅览、科技普法、教育培训等设施；设置专门的老年人活动中心、青少年活动中心、儿童活动中心、儿童图书阅览馆（室）等项目；宜设置多功能厅、展览厅、电脑室等。
体育设施	社区体育公园（※）	-	3000～10000	功能内容按照《广东省社区体育公园规划建设指引》内容配置，每处社区中心可突出不同的体育主题（部分可经营）。户外健身场地宜包括室外器械场地、慢跑道、排球场、篮球场、网球场、羽毛球场、游泳池及儿童活动场所等。
社会福利设施	残疾人康复托养所（※）	300～500	-	包含床位及相应娱乐康复健身设施。服务内容包括残疾以及精神病人的治疗康复，宜结合社区卫生服务中心设置。 宜靠近门诊及卫生服务中心设置，应设置于建筑首层或便于使用的区域，应有独立对外的出入口和无障碍设施通道。
	家庭综合服务中心（※）	1200-1600	-	主要面向本服务范围内家庭、青少年、长者等重点群体和其他有需要群体，提供社工专业服务，服务项目不少于 5 个。 包括社区老年人日间照料中心等设施，主要为生活不能完全自理、日常生活需要一定照料的半失能老年人提供膳食供应、个人照顾、保健康复、娱乐和交通接送等日间服务的设施。宜在建筑低层部分，相对独立，并有独立出入口。二层以上应设置电梯或无障碍坡道。 服务半径宜小于 500m。居住区级房屋建筑面积可分别按老年人人均房屋建筑面积 0.26 ㎡核定。
行政管理与社区服务设施	邻里管理服务中心（※）	350～500	-	包括社区工作用房、社区服务用房和优抚服务、社会福利、咨询服务、婚姻服务、计生宣传咨询、家庭劳务服务等设施。其中社区工作用房是指社区党组织与社区居委会开展工作、组织社区党员及社区居民议事的场所；社区服务用房包括党员活动室、社区警务室和社区服务站。 宜位于建筑首层，且应有独立对外的人行出入口。
商业与金融服务设施	社区肉菜市场（※）	2000-3500	-	应结合非居住建筑与邻里中心项目共同设置。
	限定类（※）	1000	-	需要包括十项基本商业功能：超市、中西药店、书店、洗染、美容美发、照相、综合修理、日杂用品、五金修理、文化用品以

类别	项目名称		一般规模（㎡/处）		备注
			建筑面积	用地面积	
	商业金融服务				及银行储蓄等。 宜相对集中设置于人流较为密集的区域。
		自由类（※）	不限	-	结合市场需求自行调节是否设置。
市政公用设施	邮政所（※）		100～150	-	设置于首层
	公厕（※）		60～80	-	结合建筑设施统一配套，需要清晰标识公厕位置。
	垃圾收集站（※）		60-120	300～400	宜独立占地，与周围建筑间隔不小于 10m，宜带垃圾压缩功能。
	环卫作息点（※）		200～300	-	包括环卫工具房以及为环卫工人提供休息等服务的用房，宜与公厕、垃圾收集站合建。 有对外出入口。
	再生资源回收点（※）		32～60	-	用于社区回收、集散等回收过程中再生资源停留的各类场所。 可与其他环卫设施合设，与周围建筑间隔不小于 5m。 宜与垃圾房（或垃圾压缩中转站）集中设置。
交通设施	公交设施（※）		依据公共交通专项规划确定		公交站宜设置在人口较集中的居住区及商业区等靠近客流集散点的地方。 居住社区中心宜设置公交首末站。
	停车设施（※）		-	-	宜结合邻里中心设置相对集中的机动车场地和非机动车场地。以满足邻里中心配建停车和社会公共停车要求。机动车停车位按照 0.4-0.5 个/100 ㎡配置，非机动车车位按 1.0 个/100 ㎡配置。应设置出租车，以及装卸、递送停车位（建议车位各为 3～4 个）。还应考虑救护等特殊车辆停车要求。 机动车停车场宜结合社区中心绿地设置在地下或结合其他建筑物设置多层停车楼，以节省用地。

注：（1）表中所列设施为片区级以下级别公共设施、与邻里中心相关的交通设施和市政设施（带“※”项目为邻里中心集中配置项目）。

（2）表中提出用地规模要求的，为独立占地的配套设施。

（3）东部城区和西部部分地区因用地紧张，可按下限要求设置；其他地区按上限指标进行配套设置。布局形式可采用集中式、院落式、街巷式、自由式等多种方式，宜设置骑楼。

（4）交通市政设施除本表中所列项目以外，其他道路交通设施、给水设施、排水设施、电力设施、通信设施、广电设施、燃气设施、消防设施和环卫设施等的规划标准请参见本标准与准则第 4～5 章的有关规定。

表 3-4 二级邻里中心设施配置标准

类别	项目名称	一般规模（㎡/处）		备注
		建筑面积	用地面积	
医疗卫生设施	社区卫生服务中心（※）	200～300	-	包括治疗、注射、康复、健康促进、社区养老、卫生防疫以及计生服务等功能。 应有独立对外的出入口和无障碍设施通道。可与其他非独立占地的社区服务设施组合设置。
文化娱乐设施	社区市民艺术中心（※）	1000～1500	-	宜设置排练室、图书阅览、科技普法、老年人活动、青少年活动、儿童活动等项目。
体育设施	社区体育公园（※）	-	600-3000	功能内容按照《广东省社区体育公园规划建设指引》内容配置，每处社区中心可突出不同的体育主题（部分可经营）。户外健身场地宜包括室外器械场地、慢跑道、排球场、篮球场、网球场、羽毛球场、游泳池及儿童活动场所等。
社会福利设施	家庭综合服务中心（※）	600-750	-	主要面向服务范围内家庭、青少年、长者等重点群体和其他有需要群体，提供社工专业服务，服务项目不少于5个。包括社区老年人日间照料中心等设施，主要为生活不能完全自理、日常生活需要一定照料的半失能老年人提供膳食供应、个人照顾、保健康复、娱乐和交通接送等日间服务的设施。宜在建筑低层部分，相对独立，并有独立出入口。二层以上应设置电梯或无障碍坡道。服务半径宜小于500m。居住小区级房屋建筑面积可按老年人人均房屋建筑面积0.39㎡核定。
行政管理与社区服务设施	邻里管理服务中心（※）	250～350	-	包括社区工作用房和社区服务用房。其中社区工作用房是指社区党组织与社区居委会开展工作、组织社区党员及社区居民议事的场所；社区服务用房包括党员活动室、社区警务室和社区服务站。 宜位于建筑首层，且应有独立对外的人行出入口。
商业与金融服务设施	社区肉菜市场（※）	350～500	-	应结合非居住建筑与邻里中心项目共同设置。
	商业金融服务自由类（※）	不限	-	结合市场需求自行调节是否设置。
市政公用设施	公厕（※）	60～80	-	结合建筑设施统一配套，需要清晰标识公厕位置。
	垃圾收集站（※）	40-80	200～300	宜独立占地，与周围建筑间隔不小于10m，宜带垃圾压缩功能。对于居住规模不足1000户的，按照40㎡的建筑规模进行配套。
	再生资源回收点（※）	32	-	用于社区回收、集散等回收过程中再生资源停留的各类场所。可与其他环卫设施合设，与周围建筑间隔不小于5m。宜与垃圾房（或垃圾压缩中转站）集中设置。
交通设施	公交设施（※）	依据公共交通专项规划确定	-	灵活设置。公交站宜设置在靠近客流集散点的地方。
	停车设施（※）		-	宜设置出租车，以及装卸、递送停车位（建议车位各为2-3个）。

注：（1）表中所列设施为片区级以下级别公共设施、与邻里中心相关的交通设施和市政设施（带“※”项目为邻里中心集中配置项目）。

（2）表中提出用地规模要求的，为独立占地的配套设施。

（3）东部城区和西部部分地区因用地紧张，可按下限要求设置；其他地区按上限指标进行配套设置。布局形式可采用集中式、院落式、街巷式、自由式等多种方式，宜设置骑楼。

（4）交通市政设施除本表中所列项目以外，其他道路交通设施、给水设施、排水设施、电力设施、通信设施、广电设施、燃气设施、消防设施和环卫设施等的规划标准请参见本标准与准则第4～5章的有关规定。

3.4.8 单个居住用地的配套设施，结合规划和现状的周边设施情况，参照下表配置：

表 3-5 单个居住用地配套设施标准

<table>
<tr><th rowspan="2">设施名称</th><th rowspan="2" colspan="2">服务人口
或住宅总建筑面积</th><th colspan="2">一般规模（m²/处）</th><th rowspan="2">配置规定</th></tr>
<tr><th>建筑面积</th><th>用地面积</th></tr>
<tr><td>物业服务用房</td><td colspan="2">-</td><td>按不低于物业管理区域总建筑面积的 0.2%，且最低不少于 60 m²。</td><td>-</td><td>分期开发建设的物业，建设单位应当在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积千分之二的比例配置物业服务用房。
物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋，具备水、电使用功能，服务内容为设备维修、保安、绿化、环卫管理、快递收发等；没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于四层。</td></tr>
<tr><td>公厕</td><td colspan="2">-</td><td>30-60</td><td>-</td><td>原则上均应至少设置一处公厕，并按照每 1000-1500 户设一处进行核算。应设于人流集中处，并且在建筑物首层，须有单独出入口。可考虑与社区商业、社区用房、垃圾收集站等统一规划设置，总图中须清晰标示具体位置，保障全天开放使用。</td></tr>
<tr><td>垃圾收集点</td><td colspan="2">-</td><td>-</td><td>15</td><td>服务半径宜≤70m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">社区体育活动场地</td><td colspan="2">服务规模：＜0.5 万人</td><td>-</td><td>200-600</td><td rowspan="2">可结合住宅用地内公共绿地进行设置</td></tr>
<tr><td colspan="2">服务规模： 0.5-1 万人</td><td>-</td><td>600-1500</td></tr>
<tr><td rowspan="6">社区用房</td><td rowspan="6">住宅总建筑面积（万m²）</td><td>R≤2</td><td>80-120</td><td>-</td><td rowspan="5">社区用房是指社区内开展公共服务、志愿互助服务和群众性活动的场所,主要包括社区党组织和社区居委会的工作用房、居民公益性服务活动用房,具体为社区党组织办公室、居委会办公室、党员活动室、社区警务室、儿童活动室、青少年活动室、老年人活动室、卫生计生服务站、社区服务站等用房。原则上建筑面积≤10 万m²的，可结合实际需求选配社区用房的相关设施，无需配套居委会办公用房。
每个社区用房的最大服务住宅建筑面积为 50 万m²。
住宅小区中的社区用房应为独立成套的单体空间,设计应符合规范要求;社区用房宜设置在建筑首层等方便周边居民出入的位置,应有独立的对外人行出入口;社区用房室内格局应当便于社区工作人员开展日常办公,并配各独立水、电、通信等基本设施;不得提供地下室或半地下室作为社区用房。</td></tr>
<tr><td>2＜R≤5</td><td>≥300</td><td>-</td></tr>
<tr><td>5＜R≤10</td><td>≥600</td><td>-</td></tr>
<tr><td>10＜R≤20</td><td>≥800</td><td>-</td></tr>
<tr><td>20＜R≤30</td><td>≥1000</td><td>-</td></tr>
<tr><td>30＜R≤50</td><td>-</td><td>-</td><td>按照二级邻里中心设施配置要求。</td></tr>
</table>

第4章

综合交通

4 综合交通

4.1 一般规定

4.1.1 在编制控制性详细规划时，应开展交通分析研究。通过分析交通系统的承载力和服务水平，对交通设施与地区开发规模、强度分布、空间结构等进行综合平衡。

4.2 公共交通系统

4.2.1 公共交通系统包含国家铁路、城际轨道、城市轨道、现代有轨电车、常规公交、出租等。

4.2.2 国家铁路及城际轨道

4.2.2.1 国家铁路及城际轨道线路两侧应当设立铁路线路安全保护区。安全保护区的范围，从线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥，下同）外侧起向外的距离分别为：

（1）城市市区高速铁路为 10 米，其他铁路为 8 米；
（2）城市郊区居民居住区高速铁路为 12 米，其他铁路为 10 米；
（3）村镇居民居住区高速铁路为 15 米，其他铁路为 12 米；
（4）其他地区高速铁路为 20 米，其他铁路为 15 米。

4.2.2.2 市域范围内规划的国家铁路及城际轨道，需要对线路廊道、场站用地、换乘接驳进行规划控制，确保规划的可实施性。

4.2.3 城市轨道

4.2.3.1 城市轨道交通包括地铁系统、轻轨系统、单轨系统、有轨电车、磁浮系统、自动导向轨道系统和市域快速轨道系统。

4.2.3.2 城市轨道规划管理和安全保护应符合下列要求：

（1）城市轨道交通设施地下线路及车站的用地红线宜按结构外边缘外扩 3 米确定，并明确设施的竖向标高，轨道车站或配套设施用地红线应按照建筑或构筑物平面分层划定。
（2）对于规划城市轨道交通线路，应根据城市轨道交通线网规划及线路详细规划，确定城市轨道交通线路规划控制范围，地下线为沿线路中心线向两侧外扩 15 米，高架线沿中心线向两侧外扩 35 米，远期路线未明确敷设方式的，按沿中心线向两侧外扩 35 米预控，过渡段、轨道车站规划控制范围需进行专题研究确定。
（3）对于已建城市轨道交通线路，应划定安全保护区，保护轨道工程和运营安全。对于进入轨道安全保护区范围内的非轨道建设项目，应满足相关技术规范。城市轨道产权部门应根据管理规定积极配合。

4.2.3.3 在城市新区和城市更新区域，结合轨道交通线网规划和中心体系规划，明确规划的 TOD 开发区域与非 TOD 开发区域。在 TOD 开发区域设置一体化的城市交通换乘枢纽，城市交通换乘枢纽应遵循客运一体化、安全经济、换乘方便、管理高效、预留灵活、公交优先的原则。

4.2.3.4 轨道站点与周边建筑之间应预留好有盖廊道、二层连廊、地下通道等建设条件，确保慢行与轨道站点间良好衔接。

4.2.3.5 车辆基地包括车辆段、综合维修中心以及配套生活设施等，也可设置物资总库（分库）和培训中心。其中车辆基地应开展选址规划进行控制预留，同时宜考虑上盖综合开发提升土地价值。用地控制规模应结合规划研究确定，在暂无规划研究的前提下，规划控制按照以下约定考虑：

（1）车辆基地选址应靠近正线，有良好的接轨条件。考虑上盖开发时，宜靠近车站设置。每条运营线路宜设一个定修车辆段，当线路长度超过 20 公里时，宜增设停车场。

（2）车辆基地建设控制区总规模宜按每千米线路 0.8 公顷～1.2 公顷控制。车辆基地建设控制区应满足功能和布置的要求。车辆基地建设控制区指标宜符合下表的规定。

表 4-1 车辆基地建设控制区指标

功能分类	面积（hm^2/座）	长度（m）	宽度（m）
综合维修基地	30～40	1500～1800	200～350
车辆段	25～35	1000～1500	200～300
停车场	10～20	800～1000	100～200

4.2.4 现代有轨电车

4.2.4.1 现代有轨电车线路包括专有路权和混合路权两种形式，以地面敷设为主。

4.2.4.2 现代有轨电车车辆基地占地面积宜按每公里正线 0.3～0.5 公顷控制。

4.2.5 常规公共交通

4.2.5.1 常规公共交通设施包括首末站（枢纽站）、综合车厂和修理厂、公交专用道、公交中途站等。

4.2.5.2 公交场站设施规划建设应在满足总平面布置要求及功能要求的基础上，体现集约用地、以人为本、适当预留未来发展空间的原则。首末站尽可能靠近公交出行密集区，鼓励首末站建设采用首层附设方式建设，公交综合车厂应尽可能远离城市中心区，采用立体多层形式建设。

4.2.5.3 公交场站规划用地面积标准宜符合下表规定：

表 4-2 公交场站规划用地面积标准

场站类型	规划用地面积标准（m²/标准车）
首末站（枢纽站）	70～110
综合车厂及调度中心	70～110
修理厂	30

注：本着集约用地的原则，在老城区等用地紧张地区推荐采用“乘降型首末站”以 70 平方米/标准车落实场站用地，并结合多个该类型首末站配套停车场（停保场）；在城市外围用地宽松地区，推荐采用“综合型首末站”以 110 平方米/标准车控制用地。

4.2.5.4 综合车厂用地面积不宜低于 15000 平方米，若兼作办公室、营运调度中心用地面积不宜低于 20000 平方米。修理厂一般用地面积不宜低于 20000 平方米。

4.2.5.5 城市更新或新建项目，应结合其用地几何中心 300 米范围内的居民出行需求，优先在城市新建地区或城市更新用地中配置公交首末站。

当城市更新或新建项目配建首末站采用非独立占地形式，其建筑规模及布置形式应结合用地实际情况，按照规划的公交线路条数、高峰时段发车频率、候车乘客数、站内交通组织等进行确定，在项目报建阶段应征求交通、公交、交警部门的意见。规划阶段的配建公交首末站建筑规模可按照线路数量确定：1 条线路最小建筑面积 800 平方米，2 条线路 1200 平方米，3 条及以上线路按照每增加 1 条线路，增加 500 平方米计算。

4.2.5.6 新建开发区、工业园区可按每万人 1000～1200 平方米配备公交首末站用地，并应与开发区、工业园区同步建设。

4.2.5.7 0.7～3 万人的居住小区宜设置公交首末站，3 万人以上的居住区应设置公交首末站。

4.2.5.8 长途客运站、火车站、客运码头等对外交通设施应设置公交首末站，其功能组成和规模，应结合客运枢纽规划统一考虑，其位置应设置于对外交通设施主要出入口 100 米范围内，公交首末站与对外交通设施间的连接段需具备人车分流、遮阳挡雨的功能。

4.2.5.9 与综合客运枢纽、轨道相接驳的公交首末站的建设用地应根据客流集散规模进行确定，总占地面积或建筑面积不宜小于 5000 平方米。

4.2.5.10 新建或改造已有公交场站设施应考虑新能源公共交通工具对设施的要求，根据实际需要预留加气、充电功能的用地面积。

4.2.5.11 主干路、次干路及交通量较大的支路等道路上新建的公共汽车站宜采用港湾式公交专用站。港湾尺寸应根据国家规范要求进行公交线路需求计算确定。

4.2.5.12 公交中途站共站线路条数不宜超过 10 条或高峰小时最大通过车数不宜超过 100 辆，超过该规模时，宜分设车站，分设车站的距离不宜超过 50 米。

4.2.5.13 公交专用道单车道不应低于 3.5 米，中央整体式专用道总宽度不宜低于 8 米，宜采用彩色沥青铺装。

4.3 交通枢纽

4.3.1 应依据上位规划或专项规划，结合地区实际情况设置客运和货运交通枢纽用地。交通枢纽的用地规模应根据枢纽的功能需求予以控制。

4.3.2 客运交通枢纽根据其承担的交通功能和规模，分为一级、二级、三级三种类型。应根据不同的枢纽类型，配置不同种类、规模的公交设施，并视具体情况研究确定综合开发的必要性和可行性。

（1）一级枢纽是指面向国内外及珠三角区域枢纽，以空港、海港、铁路、口岸等大型对外交通设施为主体，配套设置城市轨道交通车站、公交枢纽站、出租车场、社会停车场等市内交通服务设施。

（2）二级枢纽是指珠海市域交通枢纽，服务于市域内部中、长距离出行，以城际铁路站、城市轨道交通站为主体，配套设置公交首末站、出租车场、社会停车场等。

（3）三级枢纽是指服务于城市组团的交通枢纽，以城市轨道交通站点（换乘站）、常规公交首末站为主体的枢纽，主要功能为轨道公交换乘、常规公交的调度。

4.3.3 客运交通枢纽中各种交通方式的客流服务设施宜合并设置，换乘时间宜控制在 3～5 分钟。

4.4 道路交通系统

4.4.1 道路系统包括（高）快速路、主干路、次干路、支路和其他道路。

4.4.2 高速公路管养中心分为管理中心、养护工区、员工生活区、附属设施工程区，管养中心（不含养护工区部分）开发建设强度宜按照容积率 1.0 核计，其中管理中心部分建筑宜按照 5500 平方米/处核计，养护工区可与管养中心合并也可独立设置，占地面积按照 5 亩/处（0.33 万平方米）标准核定，建筑面积宜为 500 平方米/处。

4.4.3 高速公路服务区占地面积按照以下标准核定：双向 6-8 车道高速公路按照 6500 平方米/处，双向 4 车道高速公路按照 5500 平方米/处。

4.4.4 应结合城市总体规划及干线道路网规划合理控制互通式立体交叉口间距，立交间距宜为 1.5 公里～3 公里。快速路与辅道之间的进、出入口位置、间距及型式，应保证主线的直行交通不受到干扰，并使分合流交通安全、迅速地通过；快速路匝道接入城市主、次干路时，与周边主次干路交叉口的间距不宜小于 150 米。

4.4.5 快速路、主干路及风景名胜区的主要道路应进行道路设计及道路景观设计。快速路及主、次干路的设计应包含交通功能、交通需求、交通空间环境、交通系统整合优化、交通评价等基于功能的交通设计内容。道路景观设计应符合绿色图章技术审查要求。

4.4.6 新规划区道路红线控制宽度应满足下表规定的最小红线宽度要求，宜按照下表推荐道路红线宽度进行控制，当受拆迁、地块权属、轨道交通、高架桥梁、隧道等因素影响以及考虑路网结构和交通预测需求时，可以根据情况进行调整。各等级道路的规划指标宜符合下表的规定：

表 4-3 新规划区道路网规划指标

<table>
<tr><th colspan="2">道路等级</th><th>车道数</th><th>最小道路红线宽度（m）</th><th>推荐道路红线宽度控制（m）</th><th>道路网密度</th></tr>
<tr><td rowspan="3">快速路</td><td rowspan="2">有辅路</td><td>主路 6--8</td><td rowspan="2">65</td><td rowspan="2">70</td><td rowspan="3">0.4～0.6（含高速）</td></tr>
<tr><td>辅路 4--6</td></tr>
<tr><td>无辅路</td><td>6-8</td><td>48</td><td>50,60</td></tr>
<tr><td colspan="2">主干路</td><td>6--8</td><td>40</td><td>45,50</td><td>0.8～1.8</td></tr>
<tr><td colspan="2">次干路</td><td>4</td><td>28</td><td>30,35</td><td>1.5～3.2</td></tr>
<tr><td colspan="2">支路</td><td>2-4</td><td>14</td><td>18,26</td><td rowspan="2">3.0～13.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">服务型道路</td><td>1-2</td><td>——</td><td>7,9,12</td></tr>
</table>

注：（1）表中的道路宽度不包括道路两侧的绿化带宽度。

（2）表中高、快速路路网密度指标适宜在全市层面考虑。

（3）若有高架轨道或其他公共交通方式敷设于道路内，可适度增加道路宽度。

（4）城市中心地区更新片区，新城、新镇中心区在规划中宜按照高道路密度指标控制，工业区可按照低指标控制。

4.4.7 城市道路横断面

4.4.7.1 道路横断面可分为单幅路、双幅路、三幅路、四幅路及特殊形式的断面（详见《城市道路工程设计规范（CJJ37-2012)》）。

4.4.7.2 横断面系统中包含地上空间和地下空间两部分。其中地上空间包含机动车空间、慢行空间、绿化与隔离空间三部分，规划设计过程中应充分考虑机动车空间与慢行空间的隔离、慢行空间与周边退让空间的结合、绿化空间形成舒适的林荫；地下空间包含各类工程管线综合空间及地下交通空间。

（1）机动车空间包含机动车道、地面有轨电车、公交专用道、停车带等要素。

（2）慢行空间包含人行道、非机动车道等。鼓励道路慢行空间与建筑退让空间整合。

（3）绿化与隔离空间包含机非绿化带（含设施带）、中央绿化带、主辅绿化带等要素。



图 4-1 横断面要素

（4）工程管线综合空间指地下管线敷设所需最小空间；地下交通空间指地下隧道、地下轨道等交通形式所需的空间。工程管线原则要求敷设在道路红线空间内。

4.4.8 城市道路交叉口

4.4.8.1 控规编制应进行平面交叉口展宽渠化设计。展宽宽度、长度应符合以下规定：

（1）新规划区主、次干道交叉口单侧展宽宽度 5 米，建成区视条件进行展宽设计，支路可不设展宽。进出口道展宽宽度一致。

（2）平面交叉口进口道展宽及展宽渐变段长度宜按照下表控制：

表 4-4 平面交叉口进口道展宽段及展宽渐变段的长度（m）

道路等级	性质	总长度（m）	展宽段（m）	渐变段（m）
主干路	改建	80	50	30
	新建	95	65	30
次干路	改建	50	30	20
	新建	70	50	20

注：进口道规划设置公交港湾停靠站时，交叉口进口道展宽段还应加上公交港湾停靠站所需的长度。

（3）进出口道展宽长度一致。

（4）当计算展宽渐变段总长度与相邻交叉口间距差额小于 50 米，应对整体路段进行拓宽。

（5）菱形立交平面交叉口部分展宽渠化设计宜视具体工程情况确定。

4.4.8.2 交叉口转弯半径应结合周边用地情况和道路等级进行控制，应检验交叉口转角部分红线切角长度是否符合安全停车视距三角形限界的要求，控制标准宜参考下表。对于在工业园区或者货运通道上应保障大型拖挂车辆转弯需求的交叉口，规划建议可采取较大尺度的路缘石转弯半径控制（一般为 25 米）。

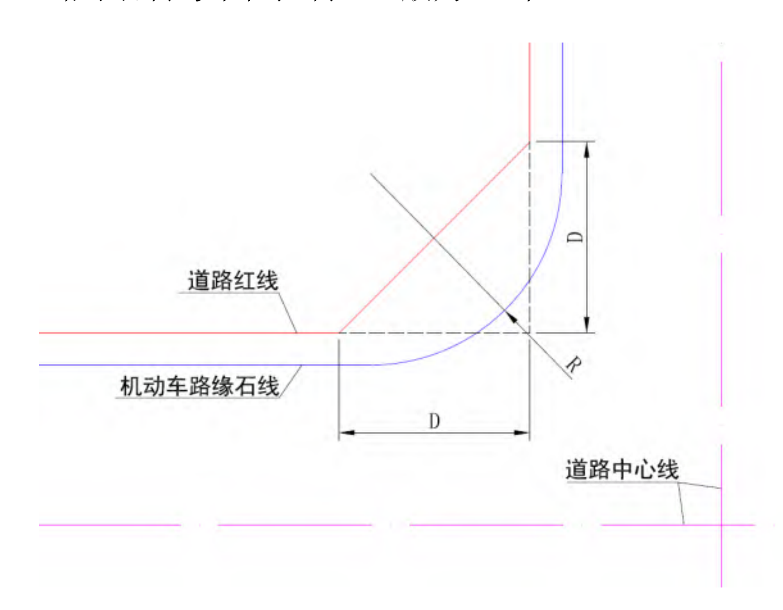


表 4-5 交叉口路缘石转弯半径规划控制

道路等级	道路红线切角长度 D（m）	机动车道路缘石转弯半径 R(m)
主-主	25	20
主-次	20	15
主-支	20	15
次-次	20	10
次-支	15	10
支-支	15	6

4.4.9 城市道路竖向

4.4.9.1 道路跨越水道(含航道)时，道路竖向设计必须符合相关净空要求。

4.4.9.2 道路与河道距离较近时，应合理确定地块、道路和桥梁的竖向关系。

4.4.9.3 规划控制应明确道路净空和节点净空控制要求，并符合相关规范和规划要求。

4.4.10 建筑基地开口

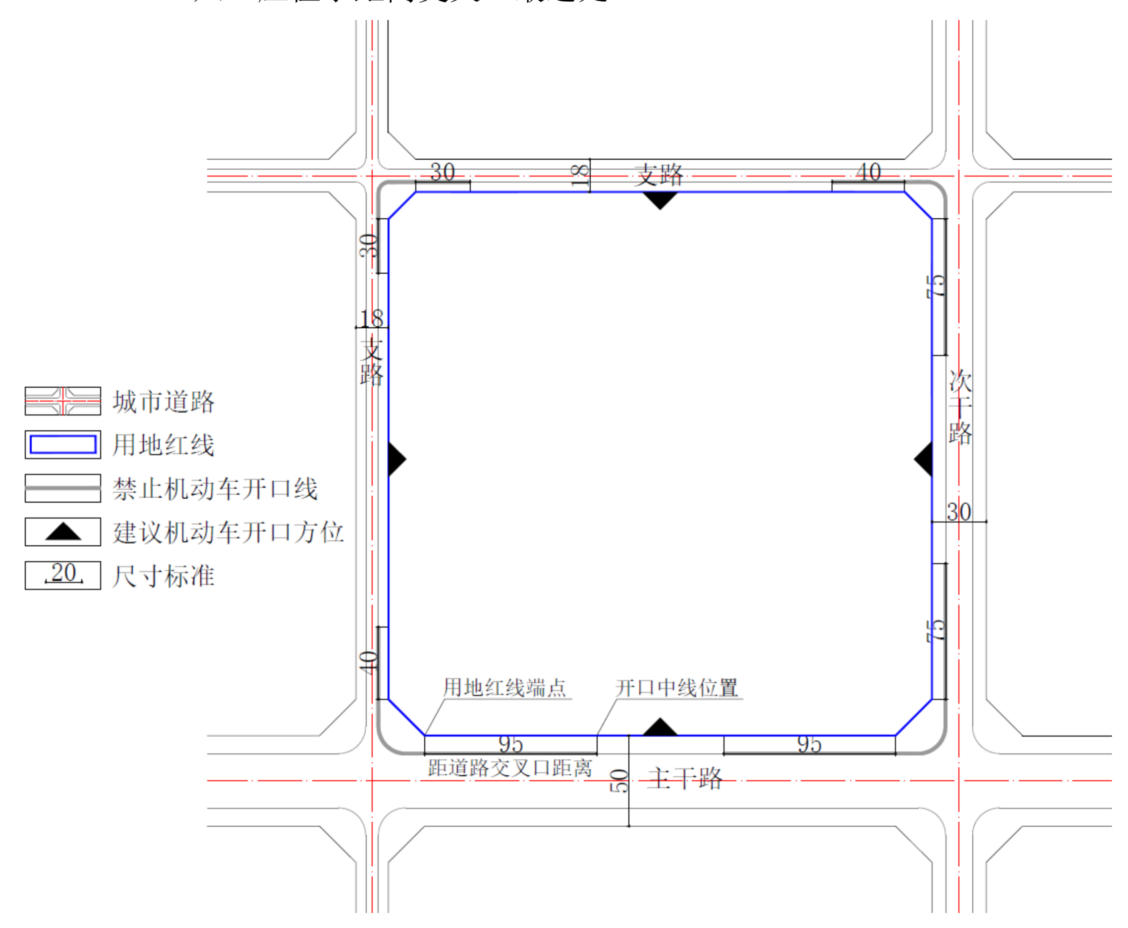
4.4.10.1 建筑基地的机动车出入口，应在基地周边等级最低的道路上安排。如需在不同等级的道路上开设多个机动车出入口的，应根据道路等级，按从低到高的顺序安排。为减少建筑基地出入口对道路交通的影响，鼓励相邻建筑基地共用机动车出入口。

4.4.10.2　建筑基地出入口宜优先保证道路人行道及非机动车道平顺、连续，相应于机非分隔带处设置坡道与机动车道连接，并做好安全警示及排涝设施。

4.4.10.3　地块及建筑物机动车出入口不得设在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内，且不宜设置在主干路上，宜经支路或专为集散车辆用的地块内部道路与次干路相通。

4.4.10.4　占地面积大于 1.5 公顷的地块机动车出入口与道路交叉口的距离应满足下列要求：

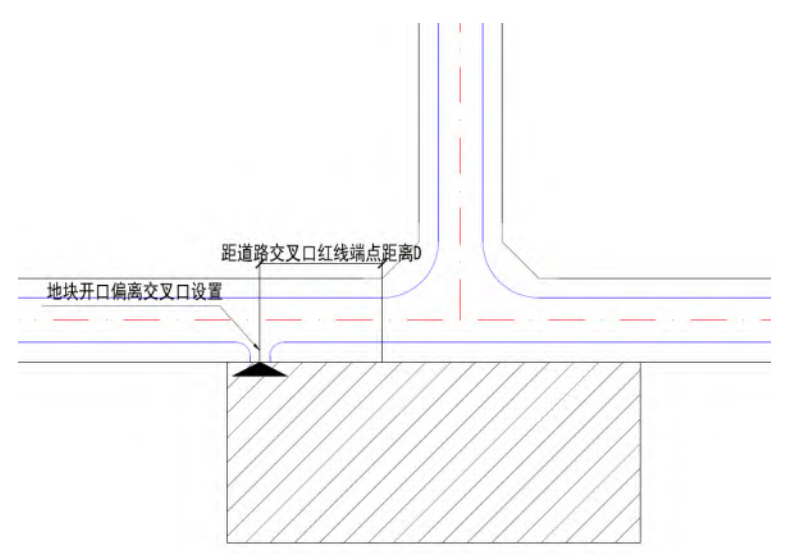
（1） 主干路上，距平面交叉口不应小于 95 米（含交叉口展宽渐变段）（自交叉口道路红线端点算起，以下距离起算规则与此同），且应右进右出。
（2） 次干路上，距平面交叉口不应小于 75 米（含交叉口展宽渐变段），宜右进右出。
（3） 支路上，距离与干路相交的平面交叉口不应小于 40 米，距离同支路相交的平面交叉口不应小于 30 米。
（4） 当条件受限无法满足以上开口距离要求时，地块机动车出入口应位于距离交叉口最远处。



4.4.10.5 占地面积小于等于 1.5 公顷地块机动车出入口与道路交叉口距离，原则优先按照面积大于 1.5 公顷要求执行，当不满足要求时，可参照以下要求执行：

（1） 干路上，距离道路交叉口不应小于 30 米（自交叉口道路红线端点算起，以下距离起算规则与此同），且应右进右出。
（2） 支路上，距离道路交叉口不应小于 10 米。
（3） 地块机动车开口应优先设在支路及服务型道路上，若地块临支路及服务型道路少于 2 个面，可考虑设在干路上。
（4） 地块机动车开口尽量布设在街坊的长边上。
（5） 当条件受限无法满足以上开口距离要求时，地块机动车出入口应位于距离交叉口最远处。

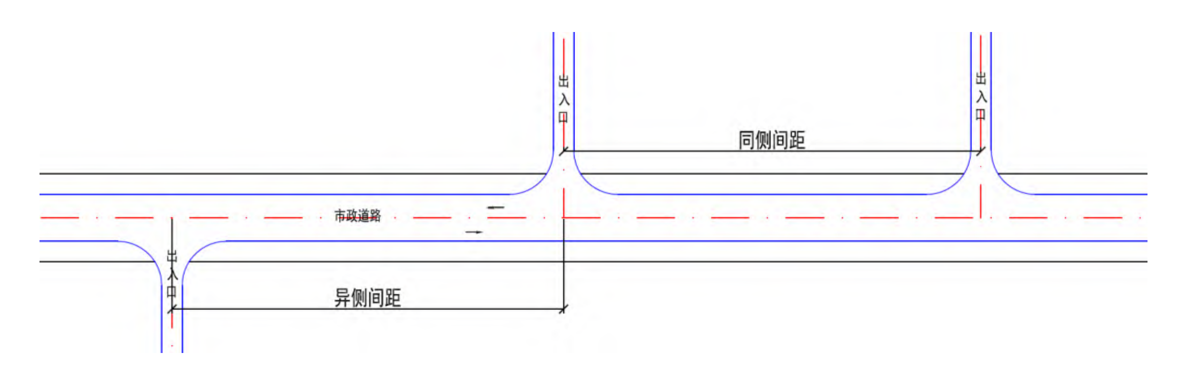
4.4.10.6 地块位于 T 型交叉口对侧，原则要求基地机动车开口与 T 型交叉口错位布置，基地开口距离道路交叉口间距应满足上述规定，距离计算应从交叉口道路红线端点垂直到地块所在侧道路红线至地块开口中线起算。当无法满足距离要求时，应将基地开口与 T 型交叉口正对布置，并征求交通管理部门意见合理组织路口交通。



4.4.10.7 无中央隔离带(栏)的道路上同侧机动车出入口之间的最小距离(道路中心线间距离）宜满足下表的规定。有中央隔离带（栏）的道路同侧间距与无中央隔离带（栏）的道路要求一致。异侧间距不做要求。

表 4-6 建筑基地机动车出入口之间的距离（m）

	主干路	次干路	支路	小区道路
同侧间距	80	50	30	/



4.4.10.8　桥梁、隧道引道范围内不应设置地块及建筑物机动车出入口，距引道端点 50 米范围内不宜设置地块及建筑物机动车出入口，若确实需要可设置右进右出出入口。

4.4.10.9　桥梁或高架匝道上下接坡段和隧道敞开段的两侧地面辅道不宜设置机动车出入口，若确实需要应增设进出集散车道，且只能设置右进右出出入口。

4.4.10.10　轨道交通车站行人出入口、人行过街设施（天桥、地道）30 米范围内，人行过街斑马线边缘 5 米范围内不宜设置地块及建筑物机动车出入口。

4.4.10.11　常规公交站点站台边缘 15 米范围内不宜设置地块及建筑物机动车出入口。

4.5　慢行交通系统

4.5.1　城市慢行交通系统由步行系统和自行车系统两大部分构成。城市建设应大力发展与改善慢行交通系统环境，努力营造连续、安全、便捷、舒适、充满活力和吸引力的步行与自行车交通空间。

4.5.2　城市绿道网、城市道路慢行系统、公共交通站点、道路红线外城市用地的慢行交通系统之间应有机衔接，构筑连续的慢行交通系统。

4.5.3　道路交叉口及片区支路上应通过合理的交通宁静化措施保证有序的道路空间，减少慢行交通与机动车交通冲突。

4.5.4　慢行交通设施的规划建设应与其附属设施统筹考虑，同步规划、设计、建设、运营和管理。

4.5.5　应着重处理好慢行交通系统与公共交通系统的衔接，优化换乘环境，密切车站与目的地的联系，形成贯通一体的出行链，拓展公共交通覆盖范围，增强公共交通的吸引力。

4.5.6　核心商业区、活动聚集区、广场等行人流量较大的区域，应适当提高慢行交通设施标准，满足行人通行和休憩要求。

4.5.7 口岸、客运交通枢纽、城市轨道站点、客流量较大的公交站点等人流聚集的交通设施鼓励设置风雨连廊连接周边公共建筑。

4.5.8 步行交通

4.5.8.1 道路人行道宽度应根据人流需求及两侧用地开发确定，且应满足行人安全顺畅通过。人行道最小宽度不应小于 2 米，商业、景观及人流量大的道路宽度不宜小于 5 米。

4.5.8.2 人行过街设施布置的位置、数量应根据周边的土地利用、行人需求综合确定。高速公路和快速路，必须设置立体过街设施。其他等级城市道路在保障行人安全的前提下，宜采取平面过街的形式；在城市新区或者旧城改造的非主干道，宜采用人行横道抬高处理。城区范围内主干路和次干路上过街设施的间距宜为 250～300 米。

4.5.8.3 城市中心宜结合城市设计建筑形态设置二层过街连廊系统，将商业及公共建筑串联起来，促进城市活力。

4.5.8.4 步行设施应满足无障碍要求。人行过街天桥或地道应设置自行车坡道。医院、机场、口岸、轨道车站等人流量大的场所应合理设置自动扶梯或垂直电梯。

4.5.9 自行车交通

4.5.9.1 新建及改扩建城市主次干道应 100%设置自行车道，当受道路红线宽度制约时，宜协调建筑退让空间补充自行车通行空间。

4.5.9.2 新建道路自行车道不宜与机动车道、人行道共板设计。当新建自行车道与人行道无物理隔离时，宜采用高差设置，高差宜控制 5～10 厘米。

4.5.9.3 非机动车配建指标见表 4-7。

4.6　静态交通

4.6.1　城市机动车停车场分为配建停车场、公共停车场。

4.6.2　配建停车场

4.6.2.1　实施区域差别化停车配建政策，根据不同区域的规划土地利用性质和开发强度、公交可达性及道路网容量等因素，将珠海市划分为严格控制区和适度满足区两类停车供应区域。

（1） 一类地区：严格控制区，即香洲城区全部片区和南湾城区、滨江城，包括香洲、新香洲、吉大、前山、拱北、南屏、湾仔、一体化片区、井岸。
（2） 二类地区：适度满足区，是除一类地区以外的其他地区。

4.6.2.2　配建停车场（库）的停车位指标宜符合下表规定：

表 4-7 主要项目配建停车场的停车位指标

<table>
<tr><th rowspan="2">用途</th><th rowspan="2">分类</th><th>一类地区</th><th>二类地区</th><th>全市</th></tr>
<tr><th colspan="2">机动车位</th><th>非机动车位</th></tr>
<tr><td rowspan="4">住宅</td><td>单身宿舍、保障性住房
（车位/100 m^{2}建筑面积）</td><td colspan="2">0.3～0.4</td><td>≥0.6</td></tr>
<tr><td>商品房
（车位/100 m^{2}建筑面积）</td><td colspan="2">0.8～1.0</td><td>≥0.3</td></tr>
<tr><td>独立式住宅
（车位/户）</td><td colspan="2">1.5～2.0</td><td>0</td></tr>
<tr><td colspan="4">①保证消防通道畅通的条件下，利用内部道路或指定专门区域为每栋楼或联体建筑设置 1 个装卸货泊位。
②小汽车（含出租）上落客泊位：每 20000 m^{2}设置 1 个上落客泊位。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">商业</td><td>配套商业设施（小型超市、便利店、专卖店）
（车位/100 m^{2}建筑面积）</td><td>0.2～0.4</td><td>0.4～0.6</td><td>≥0.5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">商业区（商业综合体、独立商业地块）
（车位/100 m^{2}建筑面积）</td><td>0.4～0.8</td><td>≥1.0</td><td>≥0.4</td></tr>
<tr><td colspan="3">①装卸货泊位：每 5000 m^{2}建筑面积设 1 个，不足 5000 m^{2}时设 1 个，超过 3 个时，每增加 10000 m^{2}增设 1 个，超过 6 个时，每增加 15000 m^{2}增设 1 个。
②小汽车（含出租）上落客泊位：每 5000 m^{2}建筑面积设 1 个，超过 2 个时，每增加 10000 m^{2}增设 1 个。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">大型卖场、批发市场（单体建筑面积≥1 万m^2）
（车位/100 m^2）</td><td>0.8～1.2</td><td>≥1.5</td><td>≥0.4</td></tr>
<tr><td colspan="3">①装卸货泊位：每 5000 m^{2}建筑面积设 1 个，不足 5000 m^{2}时设 1 个，超过 3 个时，每增加 10000 m^{2}增设 1 个，超过 6 个时，每增加</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="8">用途</td><td colspan="2" rowspan="2">分类</td><td>一类地区</td><td>二类地区</td><td>全市</td></tr>
<tr><td colspan="2">机动车位</td><td>非机动车位</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="3">15000 m^{2}增设 1 个。
②小汽车（含出租）上落客泊位：每 5000 m^{2}建筑面积设 1 个，超过 2 个时，每增加 10000 m^{2}增设 1 个。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">餐饮、娱乐设施
（车位/100 m^2）</td><td>1.0～1.2</td><td>≥1.5</td><td>≥0.4</td></tr>
<tr><td colspan="3">①装卸货泊位：餐饮类每 5000 m^{2}建筑面积设 1 个，不足 5000 m^{2}时设 1 个，超过 3 个时，每增加 20000 m^{2}增设 1 个，娱乐类免设；
②小汽车（含出租）上落客泊位：每 2000 m^{2}建筑面积设 1 个，超过 3 个时，每增加 3000 m^{2}增设 1 个。
③附属配套餐饮娱乐停车配建，按独立餐饮、娱乐指标的 80%执行</td></tr>
<tr><td rowspan="3">酒店、宾馆
（车位/100 m^{2}建筑面积）</td><td>一般
（三星级以下）</td><td>0.2～0.3</td><td>≥0.4</td><td>≥0.25</td></tr>
<tr><td>中高档
（三星级及以上）</td><td>0.3～0.4</td><td>≥0.5</td><td>≥0.25</td></tr>
<tr><td colspan="4">①装卸货泊位：每 10000 m^{2}建筑面积设 1 个装卸货泊位，超过 3 个时，每增加 20000 m^2，增设 1 个。
②小汽车（含出租）上落客泊位：每 5000 m^{2}建筑面积设 1 个上落客泊位，超过 3 个时，每增加 10000 m^2，增设 1 个。
③每 10000 m^{2}建筑面积设 1 个大巴上落客位。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">办公</td><td colspan="2">行政办公
（车位/100 m^{2}建筑面积）</td><td>0.6～0.8</td><td>≥1.2</td><td>≥0.3</td></tr>
<tr><td colspan="2">其他办公（商务办公、生产研发、科研设计等）
（车位/100 m^{2}建筑面积）</td><td>0.4～0.6</td><td>≥1</td><td>≥0.3</td></tr>
<tr><td colspan="5">每 10000 m^{2}设置 1.5 个小汽车（含出租）上落客泊位。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">工业</td><td colspan="2">厂房
（车位/100 m^{2}建筑面积）</td><td colspan="2">0.2～0.6</td><td>≥1.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">仓库（仓储）
（车位/100 m^{2}建筑面积）</td><td colspan="2">0.2～0.4</td><td>≥1.0</td></tr>
<tr><td colspan="5">①配建指标针对标准小型车位，实际使用中需按照换算系数折算为中/大型货车车位和小型车位。
②一类地区厂房取下限指标。
③车位半数做停泊客车，其余供货车停泊和卸货。</td></tr>
<tr><td>公园</td><td colspan="2">综合公园、专类公园
（车位/hm^{2}占地面积）</td><td colspan="2">8～15</td><td>≥2.5</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">用途</td><td rowspan="2" colspan="2">分类</td><td>一类地区</td><td>二类地区</td><td>全市</td></tr>
<tr><td colspan="2">机动车位</td><td>非机动车位</td></tr>
<tr><td rowspan="6">文体设施</td><td colspan="2">体育场馆（车位/100 座）</td><td colspan="2">3～4</td><td>≥5</td></tr>
<tr><td colspan="2">影剧院（车位/100 座）</td><td colspan="2">3～5</td><td>≥2</td></tr>
<tr><td colspan="2">博物馆、图书馆、科技馆（车位/100 ㎡建筑面积）</td><td colspan="2">0.5～1.0</td><td>≥0.5</td></tr>
<tr><td colspan="2">展览馆（车位/100 ㎡建筑面积）</td><td colspan="2">0.7～1.0</td><td>≥0.5</td></tr>
<tr><td colspan="2">会议中心（车位/100 座）</td><td colspan="2">6～8</td><td>≥2</td></tr>
<tr><td colspan="2">歌剧院（车位/100 座）</td><td colspan="2">10～20</td><td>≥2</td></tr>
<tr><td rowspan="5">医疗设施</td><td rowspan="2">综合医院、专科医院</td><td>门诊部（车位/100 ㎡建筑面积）</td><td>0.7～1.0</td><td>1.0～1.5</td><td>≥0.7</td></tr>
<tr><td>住院部（车位/床位）</td><td>0.8～1.2</td><td>1.0～1.8</td><td>≥0.2</td></tr>
<tr><td colspan="2">独立诊所（车位/100 ㎡建筑面积）</td><td>0.7～1.0</td><td>≥1.0</td><td>≥0.7</td></tr>
<tr><td colspan="2">疗养院、康复中心（车位/病床）</td><td colspan="2">0.3～0.6</td><td>≥0.2</td></tr>
<tr><td colspan="5">①小汽车（含出租）上落客泊位：每 3000 ㎡建筑面积设 1 个，不足 3000 ㎡按一个泊位设置，超过 3 个时，每增加 10000 ㎡增设 1 个。
②综合医院、专科医院、独立门诊按需设置救护车位。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">教育设施</td><td colspan="2">大学、大中专院校（车位/100 学生）</td><td colspan="2">3～5</td><td>50</td></tr>
<tr><td colspan="2">中学（车位/100 学生）</td><td colspan="2">0.7～1.5</td><td>50</td></tr>
<tr><td colspan="2">小学（车位/100 学生）</td><td colspan="2">0.7～1.5</td><td>20</td></tr>
<tr><td colspan="2">幼儿园（车位/100 学生）</td><td colspan="2">0.7～1.5</td><td>10</td></tr>
</table>

注：(1)有上限和下限指标控制的，配建指标值应处于范围内；只有下限控制的，指标值不能低于下限。

（2）小于 500 ㎡建筑面积的配套商业设施可不设置配建停车位。

(3)在公共交通高度发达、路网容量有限、开发强度较高的地区，商业类停车供应宜进一步减少，其配建标准应专题研究确定。

(4) 客运码头、火车站、公交枢纽站、机场、口岸等综合交通枢纽地区的停车配建规模应专题研究确定。

4.6.2.3 配建停车位指标以小型车为标准当量，其他车型的停车位应按下表中相应的换算系数折算。小汽车上落客泊位和装卸货泊位均不进行当量换算，不纳入核算建筑物停车位配建指标。

表 4-8 车辆停车位当量换算系数

车型	微型	小型	中型	大型	铰接
换算系数	0.7	1.0	2.0	2.5	3.5

4.6.2.4 停车场(库)的占地面积与车辆的停放方式有关，在规划设计阶段，地面停车场按每个机动车车位占地 30 平方米计，停车楼和地下停车库按每个机动车车位占建筑面积 40 平方米计，机械式停车位每个机动车车位面积按实际需求计算；装卸车位按每个车位占地 60 平方米计；出租车位按每个车位占地 30 平方米计；救护车位按每个车位占地 40 平方米计；大巴车位按每个车位占地 90 平方米计。

4.6.3 公共停车场

4.6.3.1 城市公共停车场应按照“贴近需求、分散设置、方便使用”的原则，布局在具备建设条件，且存在供需缺口的地块，宜小型化，就近分散布置。

4.6.3.2 公共停车场(库)的服务半径，在公共活动中心区不宜大于 300 米，在其他地区不宜大于 500 米。

4.6.4 机动车库布局

4.6.4.1 机动车停车场（库）的出入口应设置在次干路或支路上，若必须设置在主干路上，则应位于距交叉口最远处。不大于 100 个停车位的机动车停车场(库)，可设一个出入口，出入口车道数不少于 2 条。大于 100 个停车位的机动车停车场（库），出入口不应少于 2 个，出入口车道数不少于 2 条。

4.6.4.2 机动车停车场（库）的出入口双向通行不应小于 7 米，单向通行不应小于 4 米。地面出入口纵坡不宜大于 3%。地下停车场与停车楼直线坡段纵坡不宜大于 15%，曲线坡段纵坡不宜大于 12%。大于 100 个停车位的机动车停车场（库）的出入口与周边住宅、基础教育设施、医院、养老院等建筑物之间应设置相应的防护距离。

4.6.5 中小学、幼儿园临时停车

4.6.5.1 鼓励中小学、幼儿园设置交通分流中心解决接送学生临时停车问题。交通分流中心临时停车位不计入建筑配建停车位指标。

4.6.6 鼓励中小学、幼儿园在改建时设置校车及家长接送临时停靠泊位，可考虑在学校门前道路设置港湾式上落客区作为临时停靠泊位使用，设置临时停靠泊位需征求相关主管部门意见，并且不得阻碍道路正常交通通行。

4.7 公共加油（气）站、充电站

4.7.1 公共加油（气）站

4.7.1.1 公共加油（气）站的服务半径宜为1～2公里。

4.7.1.2 公共加油（气）站应大、中、小相结合，以小型站为主，其用地面积应符合下表的规定。

表 4-9 公共加油（气）站的用地指标

昼夜加油的车次数(次)	300	500	800	1000
用地面积(hm^2)	0.12	0.18	0.25	0.30

4.7.1.3 公共加油（气）站的进出口宜设在次干路上，并附设车辆等候加油的停车道。

4.7.1.4 附设机械化洗车的加油站，应增加用地面积160～200平方米。

4.7.1.5 加气站应与加油站、燃气场站、公交场站等合建为主，独立占地为辅。

4.7.1.6 沿城市主、次干路设置的公共加油加气站，其出入口距道路交叉口不宜小于100米；沿次干路以下等级道路设置的公共加油加气站，其出入口距离交叉口不宜小于50米。

4.7.2 充电站（桩）

4.7.2.1 新建住宅配建停车位应按照国家标准100%预留充电基础设施建设安装条件，预留的充电接口应靠近充电车位。规划住宅小区电力负荷配置应按照25%的充电设施同时使用进行配电设施规划，配电设施随住宅小区同步竣工验收。

4.7.2.2 新建的大于2万平方米的商场、宾馆、医院、办公楼等大型公共建筑配建停车场和社会公共停车场，具有充电设施的停车位应不少于总停车位的20%。对于面积小于2万平米的公共建筑，配建充电停车位视情况配置。配电设施随项目同步竣工验收。

4.7.2.3 老旧小区充电设施规划建设根据实际需求逐步推进,鼓励在已建住宅小区、商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场、道路停车位等场所,按照不低于总停车位数量10%的比例逐步改造或加装充电基础设施。

第5章

市政工程

5 市政工程

5.1 给水工程

5.1.1 水资源

5.1.1.1 珠海市城市供水水源保证率宜采用 98%。

5.1.1.2 根据城市水源状况、总体规划布局和用户对水质的要求，可采用集中分质供水系统。充分发挥虎跳门水道、崖门水道沿线现有工业原水系统作用，鼓励满足工艺要求的工业企业生产采用；海岛宜推广再生水、雨水和海水的综合利用。

5.1.2 用水量预测

5.1.2.1 城市用水量预测可采用下列方法：

（1） 分区及以上层次城市规划中的给水工程规划和给水工程专项规划的城市用水量预测宜以城市综合用水量指标法为主，并采用城市建设用地综合用水量指标法、不同类别用地用水量指标法、综合生活用水比例相关法、年增长率法、分类用水加和法、城市发展增量法、数学模型模拟法等多种预测方法进行校核；
（2） 详细规划的城市用水量预测宜以分类建筑面积指标法为主，采用不同性质用地用水量指标法进行校核。

5.1.2.2 综合用水量指标应符合下列要求：

（1） 单位建设用地综合用水量指标宜为 0.6 万立方米/（平方千米•日）～1.2 万立方米/（平方千米•日），指标取定与用地类别和开发强度相关，高强度开发地区宜取高值，低强度开发地区宜取低值；
（2） 以常住人口计，单位人口综合用水量指标宜为 0.6 立方米/（人•日）～1.0 立方米/（人•日）。

注：以上指标均为最高日用水量指标，海岛可适当降低指标。

5.1.2.3 不同性质用地用水量指标宜符合下表规定。

表 5-1 不同类别用地用水量指标

用地性质	用水量指标
居住用地（R）（按人口计算）	180～220 L /（人 • d）
公共管理与公共服务设施用地(A)	50～100 m^3 / (hm^2 • d)
商业服务业设施用地(B)	50～120 m^3 / (hm^2 • d)
工业用地(M)	30～120 m^3 / (hm^2 • d)
物流仓储用地(W)	25～50 m^3 / (hm^2 • d)
交通设施用地(S3、S4、S9)	25～80 m^3 / (hm^2 • d)
公用设施用地(U)	25～50 m^3 / (hm^2 • d)
绿地与广场(G)、道路(S1、S2)	10～30 m^3 / (hm^2 • d)

用地性质	用水量指标
特殊用地（H4）	50～100 m^3/（hm^2·d）
其他建设用地（H9）	50～100 m^3/（hm^2·d）
发展备用地（H6）	80～100 m^3/（hm^2·d）

注：（1）本表指标为规划期最高日用水量指标。

（2）高耗水类的工业大用户宜根据实际需求确定用水量。

（3）不同性质用地用水量指标容积率大时采上限，容积率小时采下限。

（4）邻里服务中心可参考公共管理和公共服务设施用地。

（5）工业用地按照生产用水重复利用率80%考虑。

（6）海岛可适当降低指标。

5.1.2.4　　分类建筑面积用水量指标宜符合下表规定。

表 5-2 分类建筑面积用水量指标

用地类别（大类）	用地类别（中类）	用水量指标（L/(m^2•d)）
居住用地（R）（按人口计算）	一类居住用地（R1）	180 L/（人·d）～220 L/（人·d）
	二类居住用地（R2）	
	三类居住用地（R3）	
	四类居住用地（R4）	
	居住服务设施用地（R5）	5～8
公共管理与公共服务用地（A）	行政办公用地（A1）	5～8
	文化设施用地（A2）	8～12
	教育科研用地（A3）	8～12
	体育用地（A4）	5～8
	医疗卫生用地（A5）	10～15
	社会福利用地（A6）	5～8
	文物古迹用地（A7）	
	宗教用地（A9）	
商业服务业设施用地（B）	商业用地（B1）	一般为 3～8，旅馆业用地可取 8～12
	商务用地（B2）	
	娱乐康体用地（B3）	
	公用设施营业网点用地（B4）	
	总部经济用地（B5）	
	旅馆业用地（B6）	
	会展用地（B7）	
	其他服务设施用地（B9）	
工业用地（M）	新型产业用地（M0）	3～8
	一类工业用地（M1）	2～5
	二类工业用地（M2）	3～8
	三类工业用地（M3）	5～10
	工业服务设施用地（M5）	5～8
物流仓储用地（W）	物流用地（W0）	5～8
	一类仓储用地（W1）	3～5
	二类仓储用地（W2）	

	三类仓储用地（W3）	5～8

注：（1）本表指标为规划期最高日用水量指标。
（2）本表分类指标已考虑用地混合使用产生的影响。
（3）本表分类指标应根据用水习惯和供水服务水平等因素选择上下限值，一般情况下可取中值。
（4）高耗水类的工业大用户宜根据实际需求确定用水量。
（5）对于本表未包含的，如公用设施用地、绿地与广场用地、城市道路用地和发展备用地应采用不同性质用地用水量指标。
（6）功能混合用地用水指标可根据各类功能建筑面积的比例，通过加权平均计算用水量指标，或将不同功能的建筑面积具体拆分后分别计算用水量。
（7）海岛可适当降低指标。

5.1.2.5 给水日变化系数应符合下表规定。

表 5-3 日变化系数

城镇分区	日变化系数Kd
中心城区	1.10～1.30
新城	1.15～1.30
中心镇	1.20～1.50

注：（1）中心城区包括香洲城区和南湾城区；新城包括西部生态新城（滨江城、航空城）、科教城、海港城和富山城；中心镇包括莲洲镇、白蕉镇、斗门镇、乾务镇、桂山镇、万山镇和担杆镇。
（2）功能完善、配套设施齐全、发展成熟地区宜取低值，反之宜取高值；各海岛宜取上限值。
（3）城镇配水管网的漏损水量一般按照最高日用水量的 10%～12%计算。
（4）计算规划用水量时，应考虑 10%～15%的未预见水量。

5.1.3 给水水厂和给水泵站

5.1.3.1 给水厂布局应坚持集约化和规模化的原则，宜形成以大中型主力给水厂为核心、逐步淘汰工艺落后、抗冲击弱的小型给水厂的供水系统。城市给水系统中主力给水厂供电等级应为一级负荷。

5.1.3.2 给水厂的规划选址和建设应考虑加压设施的噪音及污泥排放处置设施对周边环境的影响。

5.1.3.3 给水厂用地面积应包括生产废水回用用地和污泥处理用地，并预留深度处理用地，应符合下表规定。水厂厂区周围应设置宽度不小于 10 米的绿化地带。

表 5-4 水厂用地指标

给水厂设计规模（万 m^3 / d）	给水厂用地指标（hm^2 · d / 万 m^3）
5～10	0.70～0.60
10～30	0.60～0.45
30～50	0.45～0.30

注：（1）给水规模大的取下限，给水规模小的取上限，中间值采用插入法确定。

（2）给水规模大于 50 万 m^3／d 的指标可按 50 万 m^3／d 的指标适当下调，小于 5 万 m^3／d 的指标可按 5 万 m^3／d 指标适当上调。

（3）本表指标已考虑深度处理构筑物及污泥处理设施用地。

（4）本指标未包括厂区周围绿化带用地。

5.1.3.4 给水泵站位置应结合城市规划和给水系统布局确定，泵站周围应设置宽度不小于 10m 的绿化带，并宜与城市绿化用地相结合。给水泵站的规划选址和建设应减少噪音对周边的影响。泵站用地面积应符合下表规定。

表 5-5 给水泵站用地指标

给水泵站设计规模（万 m^3／d）	用地面积（m^2）
5～10	2750～4000
10～30	4000～7500
30～50	7500～10000

注：（1）给水规模大的取下限，给水规模小的取上限，中间值采用插入法确定。

（2）给水规模大于 50 万 m^3／d 的指标可按 50 万 m^3／d 的指标适当下调，小于 5 万 m^3／d 的指标可按 5 万 m^3／d 指标适当上调。

（3）本指标未包括泵站周围绿化带用地。

5.1.4 给水管网

5.1.4.1 给水管网应统一规划，分期实施。管道宜按远期用水量规划设计。

5.1.4.2 水源至水厂的原水输水方式应采用管道或暗渠。

5.1.4.3 配水管网应留有余地，宜按最高日最高时用水量乘以 1.2～1.4 的弹性系数计算，并按消防及事故工况进行校核。

5.1.4.4 配水管网应设置成环状，并应考虑区域间的互联互通和计量。充分利用有利地形建设调蓄水池，起到“削峰调谷”的作用。

5.1.4.5 城市配水管网的供水水压宜满足用户接管点处服务水头 0.28 兆帕的要求，输水管网干线压力不应低于 0.14 兆帕。局部地势较高的地区和高层建筑水压不能满足要求时，应设置局部加压系统。工业专用水水压可根据用水户的实际需要确定，但不宜小于 0.14 兆帕。

5.1.4.6 城市道路上给水管管径不宜小于 300 毫米。横过马路的预留配水支管管径不应小于 200 毫米，并在过路前设置阀门。当管径大于等于 1000 毫米时，宜增设配水管。

5.1.4.7 加压泵站、二次供水泵房等供水设施避免设置于地势低洼点处，不宜设置于建筑物最底层。如受客观条件所限，必须采用全地下式或半地下式建设的，需严格按照有关规定和技术规范要求设置防水排涝设施。

5.2 排水工程

5.2.1 排水体制

5.2.1.1 城市新建、扩建、改建地区的排水系统应采用完全分流制。

5.2.1.2 对于已形成合流制且改造为分流制有较大困难的区域，近期可改造为截流式合流制，并结合规划逐步改造成分流制。

5.2.2 污水量

5.2.2.1 污水量计算应符合以下标准：综合生活污水量取其平均日用水量的85%；工业和物流仓储的污水量取其平均日用水量的 80%～90%；道路广场和公共绿地不计污水量；其它污水量取其平均日用水量的70%，地下水渗入量建议实际调查确定，建议按照平均日污水量的10%～25%计算。

5.2.2.2 综合生活污水量总变化系数宜符合下表规定。

表 5-6 综合生活污水量总变化系数表

污水平均日流量(L／s)	5	15	40	70	100	200	500	≥1000
总变化系数	2.7	2.4	2.1	2.0	1.9	1.8	1.6	1.5

注：（1）当污水平均日流量为中间数值时，总变化系数用内插法求得。

（2）当居住区有实际生活污水量变化资料时，可按实际数据采用。

5.2.3 雨水量

5.2.3.1 当汇水面积不超过 2 平方公里时，雨水设计流量可采用推理公式法按下式计算。当汇水面积超过 2 平方公里时，宜采用数学模型法校核。

$$Q=q\cdot\psi\cdot F$$

式中：Q—雨水设计流量(升／秒)；

q—设计暴雨强度(升／秒•公顷)；

ψ—径流系数；

F—汇水面积(公顷)。

5.2.3.2 不同地面种类设计径流系数可按表 5-7 的规定取值，综合径流系数可按表 5-8 的规定取值。

表 5-7 径流系数

地面种类	径流系数Ψ
各种屋面、混凝土或沥青路面	0.85～0.95
大块石铺砌路面或沥青表面各种的碎石路面	0.55～0.65
级配碎石路面	0.40～0.50
干砌石或碎石路面	0.35～0.40
非铺砌土路面	0.25～0.35
公园或绿地	0.10～0.20

表 5-8 综合径流系数

区域情况	综合径流系数	
	雨水排放管网	防涝系统
城市建筑密集区（城市中心区）	0.60～0.70	0.80～1.00
城市建筑较密集区（一般规划区）	0.45～0.60	0.60～0.80
城市建设稀疏区（公园、绿地等）	0.20～0.45	0.40～0.60

5.2.3.3 雨水管渠规划设计重现期应根据汇水地区性质及地形特点等因素确定。在同一排水系统中可采用不同设计重现期，主干系统的设计重现期应按总汇水面积进行复核。新建、改建雨水管渠采用 5 年一遇设计标准，重要地区、交通枢纽、重要基础设施等区域雨水管渠采用 10 年一遇设计标准；下穿隧道、立交桥底、过街通道、下沉广场等采用 50 年一遇设计标准；对于顺接山洪的雨水管渠采用 50 年一遇设计标准；特别困难区域经论证后可按 3 年一遇设计标准进行改造。

5.2.4 污水处理厂及排水泵站

5.2.4.1 城市污水处理厂规划用地指标应根据建设规模、污水水质、处理深度等因素确定，用地面积宜符合下表规定。设有污泥处理、初期雨水处理设施的污水处理厂，应另行增加相应的用地面积。

表 5-9 污水处理厂规划用地控制指标

建设规模（万 m^3 / d）	规划用地指标（$m^2 \cdot d / m^3$）	
	二级处理	深度处理
＞50	0.3~0.65	0.10~0.20
20~50	0.65~0.80	0.16~0.30
10~20	0.80~1.00	0.25~0.30
5~10	1.00~1.20	0.30~0.50
1~5	1.20~1.50	0.50~0.65

注：（1）表中规划用地面积为污水处理厂围墙内所有处理设施、附属设施、绿化、道路及配套设施的用地面积。

（2）污水深度处理设施的占地面积是在二级处理污水厂规划用地面积基础上新增的面积指标。

（3）表中规划用地面积不含卫生防护距离面积。

（4）工业污水处理厂应结合处理工艺，参考本表，对规划用地进行合理控制。

5.2.4.2 污水泵站规模应根据服务期内远期最高日最高时污水量确定。污水泵站应与周边居住区、公共建筑保持必要的卫生防护距离。防护距离应根据卫生、环保、消防和安全等因素综合确定。排水泵站用地面积宜符合下表规定。

表 5-10 污水泵站规划用地指标

建设规模(万 m^3 / d)	用地指标(㎡)
1～10	800～2500
10～20	2500～3500
＞20	3500～7500

注：(1) 用地指标是指生产必须的土地面积。不包括有污水调蓄池及特殊用地要求的面积。

(2) 本指标未包括站区周围防护绿地。

表 5-11 雨水（合流）泵站规划用地指标

建设规模（L/s）	>20000	10000～20000	5000～10000	1000～5000
用地指标（m^2·s/L）	0.28～0.35	0.35～0.42	0.42～0.56	0.56～0.77

注：(1) 雨水泵站规模按最大秒流量计。

(2) 合流泵站可参考雨水泵站指标。

5.2.5 排水管渠

5.2.5.1 排水管渠应统一规划、分期实施，宜按远期排水量规划设计。

5.2.5.2 污水管管径应留有余地，宜按规划污水量乘以 1.3～1.5 的弹性系数计算。

5.2.5.3 市政污水管管径不宜小于 500 毫米，接户管管径不应小于 300 毫米。市政雨水管管径不宜小于 600 毫米。

5.2.6 海绵城市建设

5.2.6.1 珠海市海绵城市低影响开发雨水系统的年径流总量控制率目标设定为 70%，对应的设计降雨量为 28.5 毫米。到 2020 年，珠海市建成区 20%以上面积达到这一目标；到 2030 年，珠海市建成区 80%以上面积达到这一目标。

5.2.6.2 符合以下情形之一的项目年径流总量控制率和年径流污染总量削减率管控指标可不作具体要求：

（1）项目经过地质勘察确认位于地质灾害易发区，如易发生滑坡、崩塌、泥石流、地面塌陷等不适宜进行海绵城市建设的区域；

（2）应急抢险项目；

（3）保密项目；

（4）设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的用地，包括城中旧村、危房、棚户区、临时住宅等用地；

（5）具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺、近代代表性建筑、革命纪念建筑等用地。不包括已作其他用途的文物古迹用地；
（6）桥梁、隧道、人防工程、道路加铺沥青（白+黑工程）、路缘石改造；
（7）基站、开关站、给水管线、污水管线、雨水管线、电力管线、通信管线、燃气管线工程；
（8）设置广告牌、交通信号控制设备、路灯、路标等不涉及排水、绿化的道路元素；
（9）小区外墙改造、加装电梯及单体建筑改扩建工程等不涉及排水、绿化工程的单项工程；
（10）储油站、加油站、加气站、燃气场站、危化品物流存储设施等易燃易爆和剧毒等危险专用性物流仓储用地；
因建设环境、内容、功能等因素制约而不能完全遵循上述海绵城市控制指标指引提出准确指标的项目，在规划条件中可不提出具体指标要求，但要提出以下要求：需将项目基础条件或初步方案报市（区）海绵城市建设主管部门申请海绵城市控制指标，并按照指标设计实施。

5.2.6.3 各区（功能区）的年径流总量控制目标加权综合应满足全市域层面（专指建设用地范围）年径流总量控制目标，具体值以各区（功能区）海绵城市建设规划为准。控制性详细规划层面年径流总量控制目标以所在区（或功能区）海绵城市建设规划为准。

5.2.6.4 尚未编制海绵城市建设规划的，考虑本底条件、用地性质、新建和改建、地块大小等因素，确定不同性质用地年径流总量控制率。不同类别用地年径流总量控制值可参考下表取值：

表 5-12 不同用地类型年径流总量控制率（新建项目）

序号	用地类型	用地代码	年径流总量控制率（基准值）	对应的设计降雨（mm）
1	居住用地	R1，R2,R4,R5	70%	28.5
2	商业服务业设施用地	B	60%	20.7
3	公共管理与公共服务设施用地	A1，A2，A3，A4，A5，A6，A9	70%	28.5
4	公用设施用地	U1，U21，U3，U9	60%	20.7
5	工业用地、物流仓储用地	M0，M1，W1	60%	20.7
6	道路与交通设施用地	S	60%	20.7

序号	用地类型	用地代码	年径流总量控制率（基准值）	对应的设计降雨（mm）
7	绿地与广场用地	G1，G2	90%	59.5

注：（1）地块（指市政道路围合的区域，下同）面积≥3 万 m²，在对应年径流总量控制率基准值上加 5%；1 万 m²≤地块面积＜3 万 m²，维持年径流总量控制率基准值不变；地块面积＜1 万 m²，在对应年径流总量控制率基准值减去 5%。道路类项目（S1 类）、绿地与广场用地（G1 和 G2）不设置调整系数。

（2）直接临磨刀门、鸡啼门、虎跳门、崖门或直接临海的地块、道路，在对应年径流总量控制率基准值上加 5%。

（3）若项目地块属于以上两种及以上情况，取其中最大值作为年径流总量控制目标。

（4）道路与交通设施用地年径流总量控制率原则上按《珠海市道路与交通低影响开发专项规划》取值，当项目无法套该规划时，可按上表取值。上表中道路及交通设施用地中 S1 类仅针对城市市政道路，道路红线宽度小于等于 24m 且未设置单独的机非隔离绿化带（或机非隔离绿化带宽度小于 2.5m），不设置年径流总量控制目标，但应按照海绵城市理念设计，综合雨量径流系数不大于 0.8。

（5）混合用地根据土地出让条件中占比最大的用地类别来确定控制指标。

（6）本表指标不适用 5.2.6.2 条中所列建设项目。

表 5-13 不同用地类型年径流总量控制率（改建、扩建项目）

序号	用地类型	用地代码	年径流总量控制率（基准值）	对应的设计降雨（mm）
1	居住用地	R1，R2，R4，R5	60%	20.7
2	商业服务业设施用地	B	50%	15.1
3	公共管理与公共服务设施用地	A1，A2，A3,A4，A5，A6	60%	20.7
4	公用设施用地	U1，U21，U3，U9	50%	15.1
5	工业用地、物流仓储用地	M0，M1，W1	50%	15.1
6	道路与交通设施用地	S	50%	15.1
7	绿地与广场用地	G1，G2	90%	59.5

注：（1）地块（指市政道路围合的区域，下同）面积≥3 万 m²，在对应年径流总量控制率基准值上加 5%；1 万 m²≤地块面积＜3 万 m²，维持年径流总量控制率基准值不变；地块面积＜1 万 m²，在对应年径流总量控制率基准值减去 5%。道路类项目（S1 类）、绿地与广场用地（G1 和 G2）不设置调整系数。

（2）直接临磨刀门、鸡啼门、虎跳门、崖门或直接临海的地块、道路，在对

应年径流总量控制率基准值上加 5%。

（3）若项目地块属于以上两种及以上情况，取其中最大值作为年径流总量控制目标。

（4）道路与交通设施用地年径流总量控制率原则上按《珠海市道路与交通低影响开发专项规划》取值，当项目无法套该规划时，可按上表取值。上表中道路及交通设施用地中 S1 类仅针对城市市政道路，道路红线宽度小于等于 24m 且未设置单独的机非隔离绿化带（或机非隔离绿化带宽度小于 2.5m），不设置年径流总量控制目标，但应按照海绵城市理念设计，综合雨量径流系数不大于 0.8。

（5）混合用地根据土地出让条件中占比最大的用地类别来确定控制指标。

（6）本表指标不适用 5.2.6.2 条中所列建设项目。

5.2.6.5 海绵城市其他具体要求见《珠海市海绵城市规划设计导则（试行）》。

5.3 电力工程

5.3.1 负荷预测

5.3.1.1 详细规划阶段的电力负荷预测以单位建筑面积负荷密度法为主、分类用地面积负荷密度法为辅，不需校验；分区规划及以上层次规划阶段的电力负荷预测以分类用地面积负荷密度法、人均用电指标法、增长率法、单耗法、弹性系数法进行计算，并相互校验。

5.3.1.2 负荷预测推荐标准

（1） 人均综合用电负荷标准宜为 2.0～2.8 千瓦 / 人。

（2） 人均综合用电量标准宜为 11000～14000 千瓦时 / 人•年。

（3） 分类用地面积负荷密度标准和单位建筑面积负荷密度标准宜符合下表的规定。

表 5-14 分类用地面积负荷密度指标

用地类别		负荷密度指标（kW/ha）
居住用地（R）		250～700
商业服务业设施用地（B）		600～2000
公共管理与公共服务设施用地（A）		300～700
工业用地（M）		500～1200
物流仓储用地（W）		150～250
交通设施用地	城市道路用地（S1）	15～30
	城市轨道交通用地（S2）	200～300
	交通枢纽用地（S3）	200～300
	交通场站用地（S4）	150～200
	其他交通设施用地（S9）	100～200
公用设施用地（U）		150～400
绿地与广场用地（G）		10～15
镇建设用地（H12）		200～500
村庄建设用地（H14）		150～300

用地类别	负荷密度指标（kW/ha）
区域交通设施用地（H2）	15～300
区域公用设施用地（H3）	100～300
特殊用地（H4）	100～400
采矿用地（H5）	10～15
发展备用地（H6）	≥400
其他建设用地（H9）	100～400

注：(1) 在计算总负荷时，应将各分类用地的负荷相加，并考虑总同时系数，总同时系数取值宜为 0.5～0.8。

表 5-15 分类建筑面积负荷密度指标

用地类别（大类）	用地类别（中类）	负荷密度指标（W/m^2）
居住用地(R)	一类居住用地（R1）	20～30
	二类居住用地（R2）	20～40
	三类居住用地（R3）	
	四类居住用地（R4）	
	居住服务设施用地（R5）	
商业服务业设施用地（B）	商业用地（B1）	40～80
	商务用地（B2）	50～80
	娱乐康体用地（B3）	20～40
	公用设施营业网点用地（B4）	30～50
	总部经济用地（B5）	50～80
	旅馆业用地（B6）	40～80
	会展用地（B7）	40～80
	其他服务设施用地（B9）	20～40
公共管理与公共服务设施用地（A）	行政办公用地（A1）	50～70
	文化设施用地（A2）	30～90
	教育科研用地（A3）	30～70
	体育用地（A4）	20～50
	医疗卫生用地（A5）	30～50
	社会福利用地（A6）	20～30
	文物古迹用地（A7）	15～25
	宗教用地（A9）	10～30
工业用地（M）	新型产业用地（M0）	40～80
	一类工业用地（M1）	40～80
	二类/三类工业用地（M2/M3）	40～100
	工业服务设施用地（M5）	15-40
物流仓储用地（W）	物流仓储用地（W0/W1/W2/W3）	10～30
交通与设施用地（S）	城市轨道交通用地（S2）	25～35
	综合交通枢纽用地（S3）	30～40
	公共交通场站用地（S4）	15～25
	其他交通设施用地（S9）	15～25
公用设施用地（U）	公用设施用地（U）	15～40
镇建设用地（H12）		20～50

用地类别（大类）	用地类别（中类）	负荷密度指标（W/m²）
村庄建设用地（H14）		15～30
区域交通设施用地（H2）	铁路用地（H21）	10～30
	港口用地（H23）	
	机场用地（H24）	
区域公用设施用地（H3）		10～30
特殊用地（H4）		10～40
其他建设用地（H9）	区域娱乐康体用地（H91）	10～40
	风景名胜设施用地（H92）	10～40
	口岸设施用地（H93）	20～40
	外事用地（H94）	20～50
	其他区域建设用地（H99）	10～40

注：

（1）依据以上指标预测的结果为计算负荷，并已考虑各类型建筑中用电设备的需要系数。在计算总负荷时，应首先计算各地块的用电负荷，然后将各地块负荷相加，并考虑总同时系数，总同时系数取值宜为0.5～0.8。

（2）对于本表未包含的，如绿地与广场用地、城市道路用地等应采用分类用地面积负荷密度指标计算。

（3）功能混合用地负荷密度指标可根据各类功能建筑面积的比例，通过加权平均计算负荷密度指标，或将不同功能的建筑面积具体拆分后分别计算负荷量。

5.3.2 供电设施

5.3.2.1 供电电源

发电厂接入电网的电压等级可参考下表确定。

表 5-16 发电厂接入电网电压等级

电源总容量范围（MW）	并网电压等级（kV）
装机容量≤0.008	0.22
0.008≤装机容量≤0.1	0.38
0.1≤装机容量≤0.5	0.38、10
0.5≤装机容量≤6	10
6≤装机容量≤10	10、35
10≤装机容量≤30	10、35、110
30≤装机容量	110、220、500

5.3.2.2 城市变电站

（1） 城市电网电压层级分为500千伏、220千伏、110千伏、35千伏、10千伏、0.4千伏六级。

（2） 各电压等级变电站的装机容量应当按一定的容载比配置，且应符合下表的要求。容载比在城市发展初期应取高值，城市发展趋于稳定后宜取低值。

表 5-17 变电站容载比指标

电压等级（kV）	容载比
500/220	1.4～1.6
220/110	1.6～1.9
110/10	1.8～2.1

（3） 500 千伏变电站宜布置在城区边缘，有充足的走廊用地，220 千伏变电站宜靠近负荷中心，宜临近大型高压走廊和主要电缆通道，110 千伏变电站应深入负荷中心，便于 10 千伏出线。

（4） 500 千伏变电站宜采用户外式，110 千伏、220 千伏变电站宜采用户内式。

（5） 各电压等级变电站的装机容量、出线回路、用地面积（包括户内式、户外式）应按照国家的有关规范并根据变电站所在区域的用地实际情况控制，并符合下表的规定。

表 5-18 变电站装机容量、出线回路、用地及建筑规模控制指标

<table>
<tr><th rowspan="2">电压等级（kV）</th><th rowspan="2">装机容量（MVA）/（台）</th><th colspan="2">出线回路</th><th colspan="2">独立占地变电站用地面积（m²）</th><th rowspan="2">附建式变电站建筑面积（m²）</th><th rowspan="2">供电半径（km）</th></tr>
<tr><th>电压等级（kV）</th><th>数量（回）</th><th>户内式</th><th>户外式</th></tr>
<tr><td rowspan="2">110/10</td><td rowspan="2">50～63/3～4</td><td>110</td><td>3～6</td><td rowspan="2">77.5m×43m</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">2500～3500</td><td rowspan="2">1.5～15</td></tr>
<tr><td>10</td><td>30～60</td></tr>
<tr><td rowspan="3">220/110（10）</td><td rowspan="3">180～240/3～4</td><td>220</td><td>6～10</td><td rowspan="3">主变 180MVA 常规站：103m×81m
主变 180MVA 高抗站：143.5m×78.5m
主变 240MVA 常规站：103m×87m
主变 240MVA 高抗站：143.5m×84.5m</td><td rowspan="3">-</td><td rowspan="3">6000～8000</td><td rowspan="3">10～40</td></tr>
<tr><td>110</td><td>12～16</td></tr>
<tr><td>10</td><td>30～60</td></tr>
<tr><td rowspan="2">500/220</td><td rowspan="2">1000～1500/2～4</td><td>500</td><td>6～8</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">25000～50000</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">25～90</td></tr>
<tr><td>220</td><td>12～18</td></tr>
</table>

注：（1）独立占地变电站的地块形状和附建式变电站的空间应满足功能布局的要求。（2）以上用地指标为退让道路红线后的变电站围墙内用地面积。

（6） 新建项目电力负荷达到 40 兆瓦，原则上应配建 110 千伏变电站，具体供电方式根据周边变电站布点及负荷情况，由土地开发单位与供电部门协商确定。

（7） 当 220 千伏和 110 千伏变电站的二次侧 10 千伏出线走廊受到限制，或者 10 千伏配电装置间隔不足，且无扩建余地时，推荐采用户外电缆分接箱的方式扩展接线，在有条件的大负荷用户的用地范围内也可采用合建开关站的形式，10 千伏开关站转供容量不大于 15 兆伏安。

（8） 变电站、公用电房等电力设施，不应采用全地下式，避免设置于地势低洼点处，严禁设置于地下室最底层。如受客观条件所限，必须采用全地下式或半地下式建设的，要另行开展论证工

作。

（9） 各电压等级变电站与住宅、学校、医院等用地临近设置时，要求在满足变电站建设所需用地的前提下，可在用地之间设置绿化带进行隔离。

5.3.2.3 电网结构

（1） 500 千伏电网应根据城市地形、地貌特点和城市道路网统筹规划。

（2） 220 千伏电网结构采用以 500 千伏变电站为中心、分区供电的模式，各供电片区正常方式下相对独立，事故情况下具备一定的相互支援能力。一般采用双回路链式结构或双回路环网结构，每一回路或每一链中 220 千伏变电站数量不宜超过 4 座；禁止以“T”型接线方式构网。不同环网结构之间宜保持一定联络线路，事故情况下互相支援。220 千伏变电站宜有至少两路独立电源。

（3） 110 千伏电网结构采用以 220 千伏变电站为中心、分区供电的模式。各供电片区正常方式下相对独立，同时具备事故情况下相互支援的能力。110 千伏电网主要采用三 T 接线、双回链式接线，且优先采用双回链式接线。

5.3.3 城市电力线路

5.3.3.1 电力线路分类

按电压等级分类，电力线路可分为 500 千伏、220 千伏、110 千伏、35 千伏、10 千伏、0.4 千伏六类。

（1） 按敷设方式分类，可分为架空线路和电缆线路两类。

（2） 500 千伏线路应采用架空敷设。

（3） 满足系统输电能力的前提下，在香洲中心、西部中心、南屏科技生态城、唐家湾科创城、航空产业园，除沿山体敷设外，新建 220 千伏和 110 千伏线路应采用电缆敷设，在进行技术经济、土地利用效益及城市景观等多方面比较的基础上，现状 220 千伏和 110 千伏架空线路应改造为电缆地下敷设，在斗门生态农业园、高栏海港城、富山智造园的基本建成区、近期重点建设区、城市规划或景观有特殊要求的地段，220 千伏和 110 千伏线路宜采用电缆地下敷设，除以上区域外，220 千伏和 110 千伏线路可采用架空敷设。

5.3.3.2 高压架空线路走廊

（1） 架空线路走廊应根据城市地形、地貌特点和城市规划要求，沿山体、河渠、绿化带及道路布置，路径选择宜短捷、顺直，减少同水渠、道路及铁路的交叉，不宜选择在极具发展潜力的地区，尽可能避开现状发展区、公共休憩用地、环境易受破坏地区或严重影响景观的地区。

（2） 架空线路尽可能在规划架空线路走廊内集中敷设，并采用先进技术，尽量压缩线路走廊宽度，减少走廊占地。

（3） 架空线路不应沿山脊线架设，不得占用山体至高点。

（4） 城市架空线路走廊控制标准宜符合下表的规定。

表 5-19 城市架空线路走廊控制标准

电压等级(kV)	单回、双回控制宽度（m）	同塔四回控制宽度（m）
500	60～70	--
220	25～40	--
110	15～30	30～35

注：在具备发展潜力地区的临时架空线路、或穿越现状居民点时，宜采用低指标，其他区域可采用高指标。

5.3.3.3 新建架空线在平原及丘陵地区对地净空不宜小于 12 米，跨越主要道路桥梁时，与地面间净空不宜小于 15 米。

5.3.3.4 电缆线路通道

（1） 城市市政道路无布置主线、支线综合管廊的，需配套建设缆线管廊，10 千伏电力线路采用电缆形式纳入缆线管廊敷设。

（2） 在一般情况下，10 千伏电缆线路的回路数要求，220 千伏和 110 千伏变电站、10 千伏开关站出站路段或 36 米及以上道路采用 24 回甲型缆线管廊单侧布置，18～36 米道路采用 18 回乙型缆线管廊单侧布置，15～18 米道路采用 12 回丙型缆线管廊单侧布置，15 米以下道路视电缆接线需要采用 6 回电缆，60 米及以上道路采用 18 回乙型缆线管廊双侧布置，220 千伏变电站的 10 千伏出线回路较多的，可局部设置 30～48 回电缆沟/电缆排管。

表 5-20 10kV 电缆回路数标准参考

10kV 电缆沟型号	净宽×净高（m）	支架数量×层数
甲	1.0×0.9	2×4
乙	1.0×0.8	2×3
丙	1.0×0.6	2×2
丁	0.6×0.6	1×2

表 5-21 220kV、110kV 电缆通道参考标准

电压等级(kV)	单回直埋（m）	双回直埋（m）	四回电缆（m，宽×深）	六回电缆（m，宽×深）
220	宽 1.85（水平排列） 宽 1.36（上下排列）	宽 2.6	电缆沟 净空：1.8×2.1 含结构：2.3×2.6 电缆隧道 净空：2.6×3.2 含结构：3.4×4.0	电缆沟 净空：1.8×2.5 含结构：2.3×3.0 电缆隧道 净空：3.2×3.2 含结构：4×4
110	宽 1.35（水平排列） 宽 1.1（上下排列）	宽 1.6	电缆沟 净空：1.6×1.5 含结构：2.1×2.0	四回电缆品字形排列，两回水平排列： 净空 1.6×2.0，含结构：2.2×2.6 两个三回路电缆沟，每根电缆独立敷设： 净空：2.4×1.4，含结构 3.0×1.85

5.3.3.5 已布局综合管廊的区域，同一规划路由的电力管线均须在综合管廊内敷设；新建电力管线和电力架空线入地工程，应根据本区域综合管廊专项规划和年度建设时序，同步入廊敷设；未布局综合管廊的区域或 110 千伏及以上电力管线早于综合管廊实施的，可先按独立路由设置；既有电力管线应结合线路改造升级等逐步有序迁移至综合管廊。

5.4 通信工程

5.4.1 用户预测

5.4.1.1 通信用户分为固定通信用户（包括固定电话用户和数据用户）、移动通信用户和有线电视用户。

5.4.1.2 固定通信用户预测

详细规划阶段固定通信用户预测以单位建筑面积用户密度法为主、分类用地面积用户密度法为辅，分区规划及以上层次规划阶段固定通信用户预测以分类用地面积用户密度法为主，均采用普及率法校验，普及率宜为 50～70 线/百人，预测标准宜符合下表的规定。

表 5-22 分类用地面积固定通信用户密度指标

用地类别	固定通信用户密度指标（线/hm^2）
居住用地（R）	150～500
公共管理与公共服务设施用地（A）	70～200
商业服务业设施用地（B）	100～400
工业用地（M）	80～200

用地类别	固定通信用户密度指标（线/hm²）
物流仓储用地（W）	30～60
交通设施用地（S）	10～20
公用设施用地（U）	20～50
绿地与广场用地（G）	5～10
镇建设用地（H12）	70～200
村庄建设用地（H14）	50～100
区域交通设施用地（H2）	10～20
区域公用设施用地（H3）	20～50
特殊用地（H4）	10～70
采矿用地（H5）	1～5
发展备用地（H6）	≥100
其他建设用地（H9）	5～70

表 5-23 单位建筑面积固定通信用户密度指标

用地类别（大类）	用地类别（中类）	固定通信用户密度指标（线/100m²）
居住用地（R）	一类居住用地（R1）	0.8～1.2
	二类居住用地（R2）	0.9～1.8
	三类居住用地（R3）	0.8～1.8
	四类居住用地（R4）	0.8～1.8
	居住服务设施用地（R5）	1.0～1.8
商业服务业设施用地（B）	商业用地（B1）	1.0～2.0
	商务用地（B2）	1.5～3.0
	娱乐康体用地（B3）	0.5～1.0
	公用设施营业网点用地（B4）	0.4～1.5
	总部经济用地（B5）	1.0～3.0
	旅馆业用地（B6）	0.5～1.5
	会展用地（B7）	0.4～1.0
	其他服务设施用地（B9）	0.4～1.0
公共管理与公共服务设施用地（A）	行政办公用地（A1）	1.0～3.0
	文化设施用地（A2）	0.4～0.8
	教育科研用地（A3）	0.8～1.2
	体育用地（A4）	0.4～0.8
	医疗卫生用地（A5）	0.5～1.5
	社会福利用地（A6）	0.4～0.8
	文物古迹用地（A7）	0.1～0.2
	宗教用地（A9）	0.2～0.4
工业用地（M）	新型产业用地（M0）	1.0～3.0
	一类工业用地（M1）	0.4～1.5
	二类/三类工业用地（M2/M3）	0.4～1.2
	工业服务设施用地（M5）	0.2～1.0
物流仓储用地（W）	物流仓储用地（W0/W1/W2/W3）	0.2～1.0

<table>
<tr><td>用地类别
（大类）</td><td>用地类别
（中类）</td><td>固定通信用户密度指标（线/100m²）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">交通设施用地
（S）</td><td>城市轨道交通用地（S2）</td><td rowspan="4">0.2～0.4</td></tr>
<tr><td>综合交通枢纽用地（S3）</td></tr>
<tr><td>公共交通场站用地（S4）</td></tr>
<tr><td>其他交通设施用地（S9）</td></tr>
<tr><td colspan="2">公用设施用地（U）</td><td>0.2～1.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">镇建设用地（H12）</td><td>0.8～1.2</td></tr>
<tr><td colspan="2">村庄建设用地（H14）</td><td>0.5～1.0</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域交通设施用地
（H2）</td><td>铁路用地（H21）</td><td rowspan="3">0.2～0.4</td></tr>
<tr><td>港口用地（H23）</td></tr>
<tr><td>机场用地（H24）</td></tr>
<tr><td colspan="2">区域公用设施用地（H3）</td><td>0.2～1.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">特殊用地（H4）</td><td>0.2～1.0</td></tr>
<tr><td rowspan="5">其他建设用地
（H9）</td><td>区域娱乐康体用地（H91）</td><td>0.2～0.4</td></tr>
<tr><td>风景名胜设施用地（H92）</td><td>0.1～0.2</td></tr>
<tr><td>口岸设施用地（H93）</td><td>0.4～1.5</td></tr>
<tr><td>外事用地（H94）</td><td>0.4～1.5</td></tr>
<tr><td>其他区域建设用地（H99）</td><td>0.2～1.0</td></tr>
</table>

注：

（1）对于本表未包含的，如绿地与广场用地、城市道路用地等应采用分类用地面积固定通信用户密度指标计算。

（2）工业园区、物流园区等特殊区域的预测指标可根据实际情况分析确定。

（3）功能混合用地用户密度指标可根据各类功能建筑面积的比例，通过加权平均计算用户密度指标，或将不同功能的建筑面积具体拆分后分别计算用户量。

5.4.1.3 移动通信用户预测可采用普及率法，普及率宜为90～180部/百人。

5.4.1.4 有线电视用户包括住宅用户和非住宅用户。住宅用户按 100%的入户率进行预测，户均人口取3.2人，非住宅用户按住宅用户的10%计算。

5.4.2 通信局址

5.4.2.1 核心机房规划应符合下列要求：

（1） 核心机房是指提供固定通信、移动通信、广播电视等通信业务的大型专用建筑。

（2） 核心机房应设置在靠近用户中心、便于管线布置的道路附近。

（3） 核心机房宜按照每座容量80万线（户）～100万线（户）的标准配置。

（4） 核心机房宜独立占地，单个企业核心机房的用地面积按1000平方米控制，4个通信业务和广播电视经营者共享核心机房的用地面积按4000平方米控制，地块形状应满足功能布局的要

求；以数据处理业务为主的核心机房宜综合考虑多方因素进行选址，用地面积应根据机楼设计容量确定。

5.4.2.2 新建汇聚机房应附设在新建或改造的地块（建筑单体）内，不单独占地，尽量靠近通信业务中心以及在城市道路上的通信管道，并应保持两个方向与道路上的通信管道连通，汇聚机房建筑面积按 300 平方米控制。

5.4.2.3 光纤到户通信设施

（1） 新建和改建住宅区、住宅建筑及及其他建筑的光纤到户通信设施应按照《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》（GB 50846）以及《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程施工及验收规范》（GB 50847）的要求实施。

（2） 光纤到户通信设施必须满足多家通信业务和广播电视经营者平等接入、用户可自由选择业务经营者的要求。新建和改建住宅区、住宅建筑及其他建筑内的地下通信管道、配接管网、电信间、设备间等通信设施，必须与住宅区、住宅建筑及其他建筑同步设计、同步建设、同时验收、同时备案。

（3） 通信设施设备间、电信间面积应满足《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》（GB 50846）要求，通信管道应从红线外人手井至电信间预留至少 4 条 110 毫米管道。

（4） 大型园区和商业建筑内的光纤到户通信设施应按照《大型园区和商业建筑内宽带光纤接入通信设施工程设计规范》的要求同步设计、同步建设、同时验收、同时备案。

5.4.2.4 移动通信基站

（1） 移动通信基站分为室外基站和室内分布系统两种。室外基站实现室外信号全面覆盖，室内分布系统弥补建筑内部信号不足。

（2） 移动通信基站应实现多家通信运营企业的共建共享，建设形式应与周边环境相协调，满足城市景观和环保要求，具体建设模式可参考下表。

表 5-24 典型基站的机房及塔杆类型

类别	类型	建议占地面积(㎡)
机房	租赁机房	15
	土建机房	25
	彩钢板机房	25
	铁甲机房	25
	室外机柜	4
杆塔	单管塔	9
	景观塔	9
	路灯杆	4
	美化树	9
	支撑杆	9
	楼面抱杆	6

类别	类型	建议占地面积(m²)
	美化天线	10

（3） 室外基站分为独立式和附设式两种。独立式基站宜布置在道路沿线以及广场、绿地、公园内；附设式基站可附设于办公楼、公共配套建筑、商业建筑、工厂、市政设施和居民小区等建筑上，由通信设施建设单位与建筑物业主协商设置。

（4） 在城市基本建成区、近期重点建设区，室外基站高度宜为10～20米，室外广场、绿地公园、临海以及其他开阔空间等有大范围覆盖需求的区域，室外基站高度宜为10～30米；郊区、镇区以及村居范围，室外基站高度不大于40米。附设式基站自身高度不大于6米。

（5） 通信基站布局应满足移动通信信号全市域100%覆盖的要求，在城市建设密集区，室外基站服务半径为100米～200米，在一般城市建设区，室外基站服务半径为150米～300米，在郊区，室外基站服务半径为250米～600米。

（6） 高层或超高层建筑、重要功能建筑、公共建筑和信号较弱的建筑内应设置室内分布系统。

5.4.3 通信管道

5.4.3.1 通信管道设置

（1） 各级通信管道功能及管孔设置指标宜符合下表的规定。

（2） 在一般情况下，核心机房、汇聚机房的进出线路段不宜小于24孔管道，36米及以上道路采用12孔管道单侧布置，18～36米道路采用8孔管道单侧布置，15～18米道路采用6孔管道单侧布置，15米以下道路采用4孔管道单侧布置，60米及以上道路采用12孔管道双侧布置。

表 5-25 各级通信管道功能及管孔设置指标

通信管道类型	管道功能	管孔容量 （管材规格：Φ110mm）
主干管道	信息高密区或枢纽机楼间联络通信管道	24～40
	信息密集区或一般机楼间联络通信管道	12～24
次干管道	一般主次干路	8～12
配线管道	支路通信管道	4～8

5.5 燃气工程

5.5.1 气源及供气方式

5.5.1.1 规划气源以天然气为主、液化石油气为辅。

5.5.1.2 供气方式宜采取管道供气，现有的瓶装气供应方式应逐步向管道气供应方式转换。

5.5.2 用气量预测

5.5.2.1 用气量预测宜依照不同规划阶段，采用下列不同的预测方法：

（1） 在分区规划及以上层次规划阶段，宜采用百分比估算法和分类用地面积年用气指标法，有条件的可采用分类建筑面积年用气指标法，建议采用不同预测方法互为校核。
（2） 在详细规划阶段，宜采用分类建筑面积年用气指标法。

5.5.2.2 用气量预测指标宜按下列规定取值：

（1） 百分比估算法指标：商业年用气量按照规划居民生活年用气量的 40%～120%计算，工业企业生产年用气量按照居民生活年用气量的 10%～100%计算，燃气汽车、燃气直燃机和分布式能源年用气量按照实际或规划的厂站数量进行计算。
（2） 分类用地面积年用气指标和分类建筑面积年用气指标宜符合下表的规定。

表 5-26 分类用地面积年用气指标

用地类别	用气指标［万m³／（hm²•a）］
居住用地（R）(按人口计算)	2600～2900MJ/（人•a）
公共管理与公共服务设施用地（A）	0.7～1.3
商业服务业设施用地（B）	1.9～5.8
工业用地（M）	0.6
物流仓储用地(W)	≤0.5
区域交通设施用地（H2）	
区域公用设施用地（H3）	
特殊用地（H4）	0.7～1.3
发展备用地（H6）	0.8～4.4
其他建设用地（H9）	≤0.5

注：对于功能完善、配套设施齐全、发展成熟地区，居民用气指标宜取高值，反之宜取低值；工业用地用气指标仅表示工业企业生活用气，生产用气按实际需求计算。

表 5-27 分类建筑面积年用气指标

用地类别（大类）	用地类别（中类）	用气指标 [m^3/（m^2•a）]
居住用地（R）（按人口计算）	一类居住用地（R1）	2600～2900MJ/（人•a）
	二类居住用地（R2）	
	三类居住用地（R3）	
	四类居住用地（R4）	
	居住服务设施用地（R5）	≤0.5
公共管理与公共服务设施用地（A）	行政办公用地（A1）	0.4～0.8
	文化设施用地（A2）	≤0.5
	教育科研用地（A3）	1.1～3.3
	体育用地（A4）	≤0.5
	医疗卫生用地（A5）	0.2～4.4
	社会福利用地（A6）	3.3
	文物古迹用地（A7）	≤0.5
	宗教用地（A9）	
商业服务业设施用地（B）	商业用地（B1）	1.6～3.2
	商务用地（B2）	≤0.5
	娱乐康体用地（B3）	
	公用设施营业网点用地（B4）	
	总部经济用地（B5）	0.4～0.8
	旅馆业用地（B6）	4.0～30.8
	会展用地（B7）	≤0.5
	其他服务设施用地（B9）	0.4～2.5
工业用地（M）	新型产业用地（M0）	0.4～0.8
	一类/二类/三类工业用地（M1/M2/M3）	工业企业生活用气：0.6～1.7；工业企业生产用气，按实际需求量计算
	工业服务设施用地(M5)	≤0.5
物流仓储用地(W)	物流仓储用地(W)	≤0.5
区域交通设施用地（H2）	港口用地（H23）	≤0.5
	机场用地（H24）	
区域公用设施用地（H3）		≤0.5
特殊用地（H4）		0.4～0.8
其他建设用地（H9）	区域娱乐康体用地（H91）	≤0.5
	口岸设施用地（H93）	0.4～0.8
	外事用地（H94）	
	其他区域建设用地（H99）	≤0.5

注：以上指标已考虑用地混合使用产生的影响；对于功能完善、配套设施齐全、发展成熟地区，居民用气指标宜取高值，反之宜取低值。

5.5.2.3 液化石油气用气量应结合城市管道天然气普及率预测，可按总用气量的 0～50%估算。天然气供气条件好的区域，比例按照下限取值；天然气供气条件差的区域，比例按照上限取值；个别不具备天然气供气条件的区域，可按照 100%取值。

5.5.2.4 各类用户用气高峰系数，宜符合下表的规定。

表 5-28 各类用户用气高峰系数

用户类型	K_m	K_d	K_h	$K_m K_d K_h$
民用（居民及商业）	1.20	1.15	2.70	3.73
工业企业用户	1.00	1.00	1.50	1.50
分布式能源用户	2.20	1.00	1.00	2.20

注：K_m 为月高峰系数，K_d 为日高峰系数，K_h 为小时高峰系数，$K_m K_d K_h$为综合高峰系数，$K_m K_d K_h = K_m \times K_d \times K_h$。

5.5.3 燃气场站

5.5.3.1 燃气场站分为天然气场站和液化石油气场站。

5.5.3.2 天然气场站选址应符合下列要求：

（1） 液化天然气接收站、分输站、门站和液化天然气储备库应设置在相对独立的安全地带，宜靠近气源基地或长输管线。
（2） 液化天然气调峰应急站和压缩天然气加气母站应设置在相对接近负荷中心、交通便利的独立安全地带，宜靠近次高压燃气干、支管。
（3） 液化天然气气化站和天然气区域调压站宜设置在负荷中心附近的独立安全地带，为城市中压燃气管网供气。
（4） 高压管网阀室应设置在交通方便、地形开阔和地势较高的安全地带。

5.5.3.3 天然气场站的占地面积宜符合下表的规定。

表 5-29 天然气场站用地指标

天然气场站类型		单位	用地指标	备注
分输站		m^2	3000～5000	
门站		m^2	5000～8000	
液化天然气储备库		hm^2	3.0～15.0	设计储量 10000m^3～100000m^3
液化天然气气化站		hm^2	1.2～3.5	设计储量＜2000m^3
液化天然气瓶组站		m^2	300～1500	≤4m^3
压缩天然气储配站		m^2	2000～5000	
液化天然气气化站	采用瓶组储存，≤4m^3	m^2	300～1500	
	采用储罐储存，＞4m^3	m^2	2000～15000	
天然气区域调压站	不含抢险设施	m^2	800～1500	
	含抢险设施	m^2	1000～2500	
高压管网阀室	单阀室	m^2	102	
	带检管装置双阀室	m^2	900	

注：(1) 市政设施地块形状应满足功能布局的要求；(2) 表格中均为单个场站用地指标，各功能合建站应根据实际需求适当增加用地。

5.5.3.4 液化石油气场站选址应符合下列要求：

（1） 液化石油气储存站、储配站和灌装站应设置在相对独立的安全地带，应远离人员密集的地区。

（2） 瓶装液化石油气供应站分为Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级站，宜设置在负荷中心附近。Ⅲ级站可将瓶库设置在与建筑物（住宅、重要公共建筑和高层民用建筑除外）外墙毗邻的单层专用房间，且应满足现行《城镇燃气设计规范》（GB50028）的相关规定。

表 5-30 瓶装液化石油气供应站用地面积指标

名称	气瓶总容积（m^3）	用地面积（m^2）
I 级站	6＜V≤20	400～650
II 级站	1＜V≤6	300～400
III 级站	V≤1	＜300

注：(1) 地块形状应满足功能布局的要求；

(2) 用地面积为净用地，不含建筑退让。

5.5.4 城市燃气输配管道

5.5.4.1 珠海市燃气输配管道按燃气设计压力（P）分为 8 级，并应符合下表的要求。

表 5-31 燃气管道设计压力（表压）分级表

名称		压力（MPa）
长输燃气管道		P＞4.0
高压燃气管道	A	2.5＜P≤4.0
	B	1.6＜P≤2.5
次高压燃气管道	A	0.8＜P≤1.6
	B	0.4＜P≤0.8
中压燃气管道	A	0.2＜P≤0.4
	B	0.01≤P≤0.2
低压燃气管道		P＜0.01

5.5.4.2 长输管道及高压管道线路应避开人口稠密地带，不应通过军事设施、易燃易爆品仓库、国家重点文物保护单位的安全保护区、飞机场、火车站及码头。

5.5.4.3 高压及次高压燃气管道宜沿城市绿化隔离带或道路外侧的绿化带敷设，不宜进入城市四级地区（见现行《城镇燃气设计规范》（GB50028）中城镇燃气管道地区等级的划分)。当受条件限制需要进入或通过时，须对工程作出安全评估报告并向市安监主管部门备案。

5.5.4.4 城市中压燃气管道宜沿人行道外敷设，主干管宜按环状管网布置。

5.5.4.5 各类燃气管道的安全防护距离应符合现行国家法律法规及《珠海市城镇燃气管道设施安全保护实施细则》等的相关规定。

5.6 环境卫生

5.6.1 总则

5.6.1.1 中心城区(香洲城区、南湾城区)及各新城宜构建垃圾收集点(站)、垃圾转运站、垃圾处理厂（场）的三级收运体系，其他区域可构建垃圾收集点、垃圾收集站、垃圾转运站、垃圾处理厂（场）的四级收运体系。生活垃圾处理方式以焚烧和综合利用为主，以填埋、生物处理等其他方式为辅。

5.6.2 垃圾收集与处理

5.6.2.1 生活垃圾宜采用粗分方式，粗分按不超四类设置，分别为可回收物、厨余垃圾、有害垃圾及其他垃圾，每一类中可包含性质相近的多种垃圾。

5.6.2.2　城市人均生活垃圾产生量按 0.8～1.2 千克/日计算。

5.6.2.3　城市生活垃圾收集方式以垃圾收集点和清洁工人上门收集为主。垃圾收集点服务半径宜小于等于 70 米，垃圾收集点宜采用密闭式垃圾收集容器放置点或密闭式环保垃圾屋等形式，并按分类收集要求设置垃圾分类收集容器。密闭式环保垃圾屋占地面积宜为 15 平方米。

5.6.2.4　垃圾收集站规划应符合下列要求：

（1） 垃圾收集站应设置于交通便利的地方，可设置于地下，但应配套设置通风等安全设施，垃圾收集站服务半径宜不超过 800 米，居住人口大于等于 3200 人（1000 户）。小于 3200 人（1000 户）时可适当减少垃圾收集站规模，但应保证其建筑面积大于等于 40 平方米。

（2） 垃圾收集站宜采用独立占地式，收集站内宜附建公共厕所、环卫工具房、环卫工人作息场所。独立占地式小型垃圾收集站面积指标宜按下表执行。

表 5-32 独立占地式小型垃圾收集站总体布置指标

规模（t/d）	建筑面积（m²）	用地面积（m²）
15～30	80～120	300～400
5～15	40～80	200～300
5以下	40	160～200

注：（1）各种规格垃圾收集站用地面积均包含至少 100m²（10m×10m）的门前倒车场地空间，条件允许时门前倒车场地空间可利用市政（小区）道路等公用空间。

（2）垃圾收集站室内净高不低于 5.3m。

（3）大型设备一般为 15m³连体压缩设备或 15m³分体压缩设备，卡位尺寸需满足净宽 4～5m，进深 10～12m。

（4）小型设备一般为 8m³连体压缩设备，卡位尺寸需满足净宽 4～5m，进深 8～10m。

（5）再生资源堆放场地用于堆放废旧家私、家电、纸张、电池等可作资源回收利用的垃圾，卡位尺寸需满足净宽 4～5m，进深 8～12m。

（6）管理房和工具房占地面积不小于 20m²。

（7）在场地条件允许的情况下，可根据需要配套建设公共厕所。

（8）垃圾收集站需接驳用水、用电，设置具备紫外线消杀功能的设备，垃圾产生的污水应就近接入市政污水系统。

5.6.2.5　垃圾转运站规划应符合下列要求：

（1） 垃圾转运站应设置在靠近服务区域中心或垃圾产量集中且交通运输方便的地方，不宜设在公共设施集中区域和靠近人流、车流集中地区，可设置于地下，但应设置通风等安全设施，垃圾转运站服务半径宜为 3 千米以内。

（2） 垃圾转运站依据转运量可分为小型、中型、大型。当运距

大于 20 公里时宜设置大中型垃圾转运站。各类垃圾转运站用地面积应符合下表的规定。

表 5-33 垃圾转运站用地指标

转运站类型	转运量T（t/d）	用地面积（㎡）
小型	T≤50	≤1000
	50＜T≤150	1000～4000
中型	150＜T≤450	4000～10000
大型	450＜T≤1000	10000～15000

注：（1）设施用地的形状应满足垃圾转运功能布局的要求。

（2）表内用地面积包括垃圾收集容器停放用地、绿化隔离带用地、垃圾运输车回转用地。

（3）当垃圾转运站内设置停车场时，宜采用指标的上限。

（4）位于老城区及海岛的小型垃圾转运站，在用地条件紧张但可借用市政道路作为回车场地时，可适度减少垃圾转运站的用地面积，但不应小于 300 ㎡。

（5）垃圾产生的污水应就近接入市政污水系统。

5.6.2.6 工业垃圾应根据不同工业性质和工艺确定垃圾产生量。一般工业每万元工业产值垃圾产生量按 0.04～0.07 吨/年计算。

5.6.2.7 工业垃圾应分为危险废弃物类工业垃圾和普通工业垃圾两类分别收集，危险废弃物类工业垃圾应运送到专门的危险废弃物处理场处置。

5.6.2.8 医疗废物必须由专业部门采用专门容器收集，运输时连同容器一起运送到医疗卫生垃圾处理场处置。

5.6.2.9 大件垃圾、园林绿化垃圾、建筑垃圾和余泥渣土等应单独收集并统一运送到指定的受纳场处置。

5.6.2.10 垃圾处理

（1） 垃圾处理场设置应符合城市规划要求，宜布置在地质条件较好的边缘地区。垃圾卫生填埋场的选址应远离湖泊、河流、湿地、洪水易发地区、古迹、高速公路、生态保护区、供水水源及生态敏感地区；应避免对地下水和地表水体产生污染。

（2） 垃圾卫生填埋场和垃圾焚烧厂应防止对环境造成二次污染，并应设置卫生防护带。生活垃圾卫生填埋场四周宜设置宽度不小于 100 米的防护绿地或生态绿地。

（3） 垃圾处理场用地面积应依据处理量、处理工艺和使用年限确定。垃圾处理场使用年限不应小于 10 年。

（4） 垃圾焚烧厂规划应符合下列要求：

①垃圾焚烧厂环境防护距离不应小于 300 米，焚烧厂周边绿化隔离带宽度不应小于 100 米；

②垃圾焚烧厂建设用地指标应符合下表的规定；

③垃圾焚烧厂产生的热能宜回收利用，用于发电或供热。

(5)城市固体危险废弃物不得与生活垃圾混合处理，应设置危险废弃物处理场，按国家有关标准和规定分类进行安全处理和处置。

表 5-34 生活垃圾焚烧厂建设用地指标

类型	处理能力（t/d）	用地指标（hm²）
Ⅰ类	1200～2000	4.0～6.0
Ⅱ类	600～1200	3.0～4.0
Ⅲ类	150～600	2.0～3.0

注：(1）对于处理能力大于 2000t/d 的特大型焚烧处理工程项目，其超出部分建设用地面积按照 30m²/t.d 递增计算。

（2）建设规模大的取上限，规模小的取下限，中间规模采用内插法确定。

（3）本指标不含绿地面积。

（4）焚烧厂用地的地块形状应满足垃圾焚烧处理工艺的布局要求。

5.6.2.11 鼓励生活垃圾、厨余垃圾、建筑垃圾、一般工业固体废物、大件垃圾、园林绿化垃圾等处理设施进行综合设置，设置位置及占地面积等应开展专门研究论证。

5.6.2.12 在繁华商业区、公共广场、公共绿地及客运站场应设置密封的废物箱，并满足分类收集的要求。废物箱一般设置在道路的两旁和路口，设置间距分别为：人流活动密集区和商业大街 25～50 米；交通干路 50～80 米；一般道路 80～100 米。

5.6.3 公共厕所的设置

5.6.3.1 城市商业区、市场、客运交通枢纽、体育文化场馆、游乐场所、广场、大型社会停车场、公园及风景名胜区等人流集散场所附近应设置公共厕所。

5.6.3.2 城市公共厕所宜以附建式公共厕所为主，独立式和活动式公共厕所为辅。

5.6.3.3 公共厕所设置应符合下列要求：

（1） 公共厕所的设置标准应根据服务面积、人流量和使用频率确定。居住用地、工业用地、物流仓储用地、商业服务业用地和公共管理与服务设施用地内公共厕所的设置标准应符合表 5-34 的规定；交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地等其他用地应结合周围的用地类别及道路类型综合考虑公共厕所的设置标准。

（2） 沿道路两旁设置的公共厕所还应符合表 5-35 的规定。

（3） 公共厕所应设置在人流较多的道路沿线、大型公共建筑和公共活动场所附近，应设置在进出方便、便于寻找和方便粪便排入城市污水管网或抽运之处。在满足环境及景观要求条件下，城市绿地内可设置公共厕所。

（4） 商业街、金融交易场所、餐饮场所、公园和旅游景点等区域场所中公共厕所的男女厕位设置比例应为 1:2～1:3；其他区域场所中宜为 2:3。附建式公共厕所宜临街设置，有明显的指路标

志，并应设有单独的出入口和管理室。

表 5-35 公共厕所设置标准

用地类别	设置密度（座/km²）	建筑面积（m²/座）	独立式公共厕所用地面积（m²/座）	备注
居住用地（R）	3～4	60～80	90～110	老城区取设置密度的高限，新建区和改建区取设置密度的低限。居住人口在1万人以上的小区应至少设置
工业用地（M）物流仓储用地（W）	1～2	60～80	90～110	
商业服务业设施用地（B）公共管理与公共服务设施用地（A）	4～8	60～120	90～170	人流密集区域取设置密度的高限，人流稀疏区域取设置密度的低限；商业金融业用地取设置密度的高限，其他公共设施用地取设置密度的中、低限。

注：（1）独立式公共厕所的用地面积按一层计算，不包括与相邻建筑物间的绿化隔离带用地；（2）独立式公共厕所外墙与相邻建筑物的间距应不小于 5m，周围应设置不小于 3m 宽的绿化隔离带。

表 5-36 道路两侧公共厕所设置间距

道路类型	繁华商业街道	主要商业街道	工业区道路	其他市政道路
间距（m）	≤400	400～600	800～1000	600～800

注：如道路沿途有社会公厕对公众开放，可适当增大设置间距。

5.6.3.4　独立式的公共厕所应按照国家的有关标准和规范设计和建造，附建式公共厕所应结合主体建筑设计和建造。

5.6.3.5　建成区人流密集的公共场所在公共厕所设置标准不能满足表 5-35 和表 5-36 规定时，宜设置活动式公共厕所。

5.6.3.6　附建式公共厕所宜与垃圾收集站或垃圾转运站合建。

5.6.4　基层环境卫生管理机构及工作场所

5.6.4.1　基层环境卫生管理机构的用地面积和建筑面积应按服务范围和居住人口确定，并应符合下表的规定。

表 5-37 基层环境卫生管理机构用地指标

基层机构设置（个/街道）	用地指标（m^2/个）	
	用地规模	建筑面积
1	620～940	320～480

5.6.4.2 应根据需要设立环境卫生车辆停车场，停车场以环卫所为单位，分片设置，其规模可根据服务范围和停车数量等因素确定。环境卫生车辆数量不确定时，宜按 2.0 辆/万人～3.5 辆/万人计算。用地面积宜按每辆汽车 100～200 平方米确定，建筑面积宜按每辆汽车 30～60 平方米确定。

5.6.4.3 环境卫生车辆停车场及修理点应布置在居住区外，与居住区距离宜为 100～300 米。

5.7 管线综合

5.7.1 一般规定

5.7.1.1 城市工程管线综合规划应近远结合，考虑远景发展的需要，充分利用地上、地下空间，与城市用地、城市道路交通、城市景观、综合防灾和城市地下空间利用等规划相协调。

5.7.1.2 市政管线应当结合道路工程建设，统一规划、同步设计、同步施工、同步验收。市政管线宜采用地下敷设，并应优先保证重力自流管线的敷设要求。

5.7.1.3 市政管道敷设于绿化带内时，绿化带内所种植物不应对市政管线产生不利影响。管线井盖应与地面铺装相协调。

5.7.1.4 市政管线宜布置在道路红线范围内（其中雨、污水排水管渠可布置在机动车道下面），当道路红线空间不足时，市政管道可布置在绿带中。绿带沿道路红线设置并作为市政管廊带，不得改变用途。市政管廊带控制宽度详见表 6-3。

5.7.1.5 市政电力管线、通信管线宜统一设置于缆线管廊中，或干线、支线综合管廊。

5.7.1.6 分别敷设的各种地下工程管线，由道路中心线向道路红线方向平行布置，宜按下列次序排列：

道路西（北）侧为：污水、给水、燃气、真空垃圾管、再生水；
道路东（南）侧为：雨水、缆线管廊、供冷供热。
道路红线宽度超过 40 米时，道路两侧宜同时布置给水、排水；道路红线宽度超过 60 米时，宜两侧同时布置缆线管廊、燃气。
布置有干线、支线综合管廊的道路，管线布置次序应进行综合研究后确定。

5.7.1.7 工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距、最小垂直净距、最小覆土深度应满足《城市工程管线综合规划规范》GB50289 的要求。

5.7.1.8 红线宽度大于 18 米（包含）的新建道路，不超过 200 米可设一条工程管线预留沟，预留沟宜与缆线管廊或干线、支线管廊联通。

5.7.2 综合管廊

5.7.2.1 下列情形市政管线应采用综合管廊集中敷设：

（1） 交通运输繁忙或地下管线较多的机动车道、城市主干道以及配合轨道交通、地下道路、城市地下综合体等建设工程地段；
（2） 城市核心区、中央商务区、地下空间高强度成片联网集中开发区、重要广场、主要道路的交叉口、道路与铁路或河流的交叉处、过江隧道等。
（3） 道路宽度难以满足直埋敷设多种管线的路段。
（4） 重要的公共空间。

5.7.2.2 综合管廊内可敷设电力、通信、给水、供冷供热、再生水、天然气、污水、雨水等城市工程管线。

5.7.2.3 综合管廊位置应结合道路横断面和地下空间利用情况确定，宜设置在道路绿化带、人行道或非机动车道下，其覆土深度应满足地下设施竖向规划要求。

5.7.3 工业管廊

5.7.3.1 非市政管线众多的工业园区宜设置工业管廊，工业管廊宜由工业园区统一规划建设，共同使用。管廊可采用桁架或埋地敷设。

5.7.3.2 工业管廊的宽度应根据管道的数量和管径合理确定，宽度一般为 6～12 米，一般不超过 18 米，可采用多层敷设。管廊的高度、管廊与其他管线和构筑物的净距要求应满足相关规范的要求。

第6章

城市风貌与建筑控制

6 城市风貌与建筑控制

6.1 城市总体风貌

6.1.1 城市应保护良好的生态景观基底和山、河、海、城、田、岛的整体景观格局，延续城市与自然的良好关系，形成“面向区域、生态间隔、多极组团式”空间发展模式，结合城市组团分区，塑造各具特色的城市风貌地区。

6.1.2 城市总体风貌由城市组团风貌组成，各组团建设应注重保护独有的自然资源和历史文化遗产，明确空间发展模式，强化组团中心，形成组团的地方风貌特征。

表 6-1 城市风貌区划分

风貌分区	组团名称	分组团和范围	整体风貌特征
东部花园城市风貌区	中心城区	香洲城区（新老香洲、吉大、拱北、前山）、南湾城区（南屏、湾仔、洪湾）	滨海花园城市风貌活力中心特色
	横琴新区	横琴新区	
	科教城	金鼎、唐家、淇澳	古今辉映特色风貌
西部田园城市风貌区	西部生态新区	滨江城（斗门城区）	滨江田园城市风貌活力中心特色
		航空城（金湾城区、三灶新城）	航空新城风貌
	海港城	高栏港区、南水镇和平沙镇	港口风貌特色
	富山城	富山工业园、斗门镇和乾务镇（部分）	综合型产业风貌特色
	生态保育组团	白蕉镇、莲洲镇、斗门镇和乾务镇（富山工业园以外部分）	生态小镇特色
南部海岛风情园风貌区	万山海岛	桂山镇、担杆镇、万山镇	海岛风情特色

6.1.3 珠海具有“山海相拥、陆岛相望”的城市特色，城市天际线、山脊线和海岸线是城市风貌控制管理的重点。

6.1.4 城市风貌管理应遵循《珠海经济特区城乡规划条例》关于绿线管理、蓝线管理、黄线管理和紫线管理的规定。

6.1.5 确保城市地区和重要山体、水体之间的视觉通达性，控制重点视域地区的建筑高度，塑造城市和山水的对景关系，加强山水城市的意象。

6.1.6 除海岛和规划确定的港口、码头、船坞、自然保护区之外，滨水岸线的规划建设应当划定建设控制地带，保证滨水空间的延续性和完整性，并对公众开放。重要的滨河生活岸线，其陆域沿河纵深的地上建设控制地带不得少于 80 米；重要的滨海生活岸线，其陆域沿海纵深的地上建设控制地带不得少于 120 米。建设控制地带内，只能建设道路基础设施、市政公用设施、旅游设施、公园等。

6.1.7 山系和各个独立的山体应当受到保护。陆地以及横琴岛、淇澳岛、高栏岛、野狸岛海拔 25 米等高线以上的山体只能建设道路基础设施、康体设施、市政公用设施和公园。海拔 25 米等高线以下的区域，建筑红线应当控制在地形坡度 25%以下。建设项目应当依山就势建设，保持山体原貌，严禁开挖山体。道路建设需要穿越山体的，应当以建设隧道为主。

6.2 城市景观风貌

6.2.1 按照地段在城市景观系统中的特征以及自然条件，将全市用地划分为四类城市景观风貌分区，用以指导城市的有序建设。城市景观风貌分区划分可参照表 6-2 和图执行。

表 6-2 城市景观风貌分区划分

分区名称	主要控制范围
一类景观风貌区	公共活动中心：老香洲、吉大、拱北、十字门中央商务区、金湾核心区、斗门三江六岸核心区； 重要滨水地区：前山河、马骝洲水道、黄杨河、白龙河等沿线滨水地区，金星湾、唐家湾、香洲湾、香炉湾、九洲湾、拱北湾、横琴湾等沿线滨水地区； 重要道路沿线地区：九洲大道沿线地区、珠海大道、情侣路、迎宾路、港珠澳大桥及延长线、香海路； 对外交通枢纽地区：北站 TOD； 历史风貌区：唐家湾镇、会同村、北山村、斗门镇。
二类景观风貌区	公共活动中心：新香洲、前山片区、南湾城区、横琴新区、斗门城区和金湾城区的核心地区； 新镇中心：科教城、三灶镇、南水镇、平沙新城、富山新城、斗门镇、平沙镇、莲洲镇的核心地区； 重要滨水地区：大南湾、新洪湾、金海湾、草堂湾、南水湾、海泉湾、鸡啼门水道、泥湾门水道、南水河等重要滨水地区； 重要沿山地区：凤凰山、黑白面将军山、大小横琴山、黄杨山、拦浪山等沿山地区； 重要道路沿线地区：港湾大道、南湾大道、黄杨大道、金凤路、机场北路、横琴环岛路、S272 线等沿线地区；

分区名称	主要控制范围
	重要海岛：桂山岛、东澳岛、万山岛、外伶仃岛、担杆岛。
三类景观风貌区	除一类景观风貌区、二类景观风貌区和四类景观风貌区以外的地区
四类景观风貌区	非建设用地及大型公园绿地。

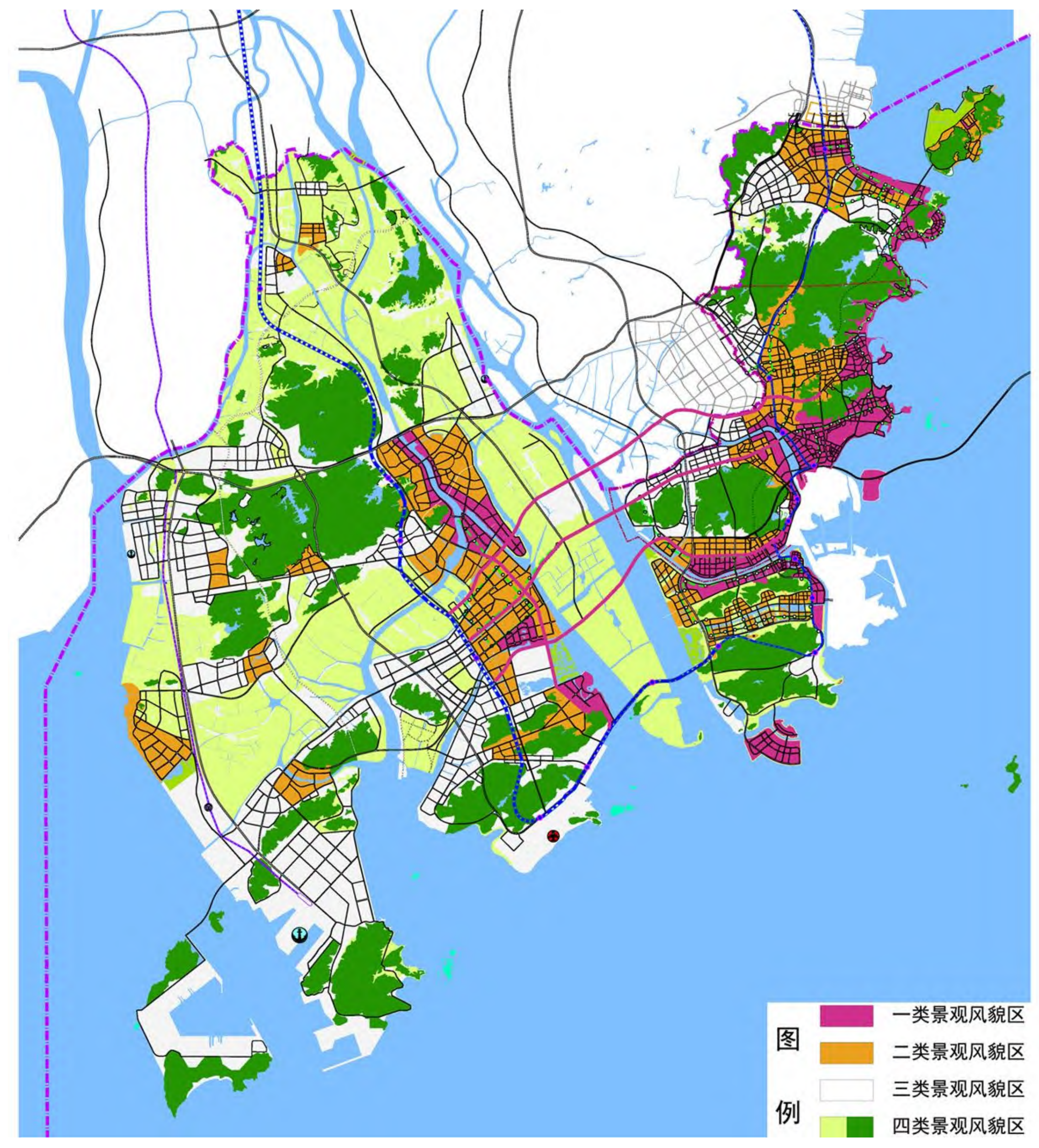


图 6-1 城市景观风貌分区图

6.2.2 一类景观风貌区和二类景观风貌区为城市重点地段应单独编制城市设计，作为详细规划及用地规划设计条件的依据；三类景观风貌区在编制控制性详细规划时应加强城市设计内容的研究；四类景观风貌区的规划建设应符合本章相关要求，并符合国家相关规范的要求。

6.2.3 一类景观风貌区、滨水风貌敏感区、沿山风貌敏感区内以及沿城市主要干道两侧重要项目的总平面规划、重要的单体建筑设计，应至少征集不少于三个方案进行比选，按相关程序和规定处理，特别重要的单体建筑还应开展景观影响评价。

6.2.4 居住用地中，临近滨水区域第一层次的建筑宜以低、多层建筑为主，宜设置商业及公共服务设施，高度不宜超过 24 米；临近滨水区域第一层次的住宅建筑高度不宜超过 40 米。（见附录 C.01）

6.2.5 沿山体四周需规划建设环山道路，如沿山用地与山体间无城市道路间隔时，临近山体的住宅建筑至少应退离用地红线 10 米，而且其建筑高度应满足以下要求：距离用地红线 15 米以内的，建筑高度控制在 20 米及以下；距离用地红线 15 米至 50 米之间的，建筑高度控制在 40 米及以下；距离用地红线 50 米以上的，才可建设高度在 40 米以上的高层住宅建筑。沿山用地的其他建筑（含办公、酒店、商业、工业、研发等）建筑高度参照执行。

6.2.6 通向滨水岸线的城市道路为城市重要的景观通廊，其与滨水道路的交叉口处为重要的景观节点，交叉口三个方向均应设置为开敞空间。开敞空间内的公共设施应进行艺术化设计，以提升城市公共空间的艺术品味。城市道路与滨水道路有用地间隔时，用地正对景观通廊的部分为景观通廊控制区，控制区宽度不小于对应道路红线宽度的 2 倍，其内不得建设对景观造成遮挡的建筑物（附录 C.02）。

6.2.7 通向山体的城市道路，为重要的景观通廊，其与山边道路的交叉口处为重要的景观节点，交叉口三个方向均应设置为开敞空间。沿山建设用地正对景观通廊的部分为景观通廊控制区，控制区宽度不小于对应道路红线宽度的 2 倍，并作为城市公共绿地（附录 C.03）。

6.2.8 滨水、沿山以及沿城市主干道两侧的高层住宅建筑主体间应保持必要间距，以形成垂直于景观界面的视线通廊，同一宗用地内的上述视线通廊应保持 100 米以上的通透性（附录 C.04）。住宅建筑主体高度在 50～100 米范围内的，侧向间距不小于 20 米。住宅建筑主体高度在 100 米以上的，侧向间距不小于 30 米，并且其垂直于滨水、沿山和道路景观界面的投影间距不得小于 20 米（附录 C.05）。

6.2.9 为了避免遮山挡海，滨水、沿山的高层住宅建筑应以点式为主，建筑高度超过 60 米的最大连续面宽投影不得超过 40 米。

6.2.10 沿城市主干路两侧的住宅建筑，其控制高度不得超过道路规划红线宽度加上道路两侧建筑后退道路红线距离之和。建筑物临两条以上道路的，按较宽的道路规划红线计算其控制高度（见附录 C.06）。

6.2.11 结合珠海城市特色，加强城市主要道路、重要景观节点的灯光夜景建设，提高建筑单体、商业店面、户外广告的装饰灯光档次，避免光污染，构建出珠海特色的城市夜景。鼓励建设城市雕塑、街道小品、道路广场设施，美化环境、标示区域、提高城市整体环境艺术品质。

6.3 城市街区控制

6.3.1 街道空间

6.3.1.1 为了减少街道空间的压迫感，居住小区建筑布置应高低错落，形成富于变化的天际轮廓线。

6.3.1.2 新建项目应明确围墙建设方案，如需建设围墙，应与项目主体建筑统一报建。

6.3.1.3 新建项目，室外地面完成面标高应与周边市政道路及现状建成区基本持平；建筑红线以内区域，其室外地面完成面标高不应高于周边平均标高 1.5 米；建筑红线两侧，其室外地面如有高差，连接处应以分级跌落或自然坡的方式过渡处理，临道路过渡段应从用地后退的景观带内开始放坡，与其他用地相邻的过渡段应控制在地下室后退红线以内；多层建筑红线以外的地下室部分，地下室顶板结构完成面不应高出相邻室外地面，且不高出周边市政道路及现状建成区平均标高，该处地下室外轮廓线两侧室外地面如有高差，连接处应以分级跌落或自然坡的方式过渡处理。

6.3.2 公共开放空间

6.3.2.1 公共开放空间包括城市公共开放空间和用地单位在建设用地范围内开辟的公共开放空间。城市公共开放空间在用地上应是独立的；用地单位在建设用地内开辟的公共开放空间，由用地单位提供，可附属于建筑物或在建筑物之外。

6.3.2.2 公共开放空间应与城市道路相邻，或者与公共步行系统直接连接，以保证其公共性和开放性。

6.3.2.3 居住小区用地规模达到 1.5 公顷及以上时，应将不小于其总用地面积的 3%～5%集中设置为公共开放空间，公共开放空间靠小区一侧可设置围墙，并由物业公司统一管理维护。公共开放空间应布置在小区边缘，呈块状布局，该空间应两侧临街，条件不允许时，应保持至少一侧临街。

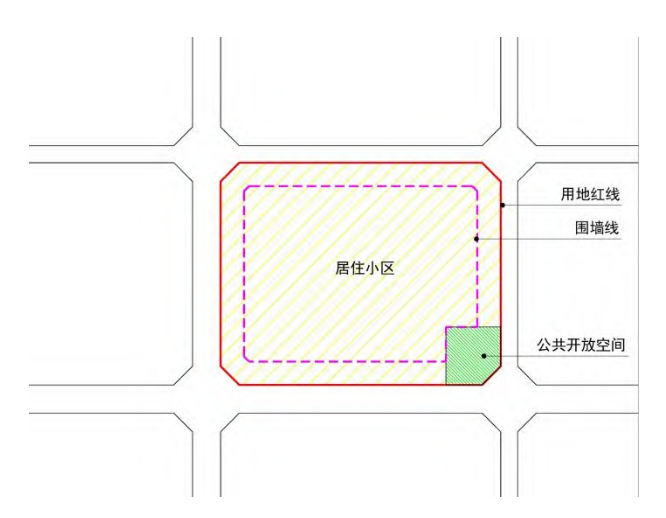


图 6-2 公共开放空间示意

6.3.2.4　鼓励建筑为城市提供公共开放空间，为城市提供的公共开放空间与基地地面高差应控制在±6.0 米以内（含±6.0 米），并应有宽度不小于 1.5 米的开放性楼梯或坡道连接基地地面或道路。

6.3.2.5　城市广场的设计应与广场功能及周边环境结合，满足人的活动和空间景观氛围的要求；广场内应设置电话亭、饮水器、标志牌、垃圾箱、座椅(凳)和灯光照明等设施；规模较大的广场应设置公厕。

6.3.2.6　公共开放空间架空层指在楼宇建筑的底层或建筑裙房与塔楼之间设置的、没有围合墙体的楼层。架空层不得围合封闭，不得改作他用或出租、出售。架空层应计入建筑层数。

6.3.2.7　片区、新镇及邻里中心的公共建筑首层宜修建骑楼。建筑物沿街或沿城市公共道路开辟骑楼作为公共开放空间时，骑楼梁底净高应不小于 3.6 米，骑楼地坪应与相邻人行道平顺衔接，并应有防撞和安全措施。

6.4　建筑物退让控制

6.4.1　基本准则

6.4.1.1　沿用地红线和沿城市道路、公路、河道、铁路两侧以及电力、燃气线路保护区范围内的建筑物，其退让距离除必须符合消防、防汛和交通安全等方面的要求外，并应同时符合本章节的规定。

6.4.1.2　在有城市设计要求的重要商业街区（含邻里中心）底层设置连续骑楼空间的商业建筑，在满足交通要求及安全的前提下，经城市规划行政主管部门批准可不受建筑退让道路红线控制。重要商业街区的商业建筑可根据城市设计要求适当减小建筑物退让用地红线控制距离，并允许相邻地块商业裙楼的连接。

6.4.1.3　为营造良好的空间环境，建筑退让控制原则上应按 6.4 执行。历史已批用地、面积狭小地块及在其他特殊情况下，在确保满足日照、消防、地下管线和交通安全等要求的前提下，城市规划行政主管部门可结合建设用地的实际情况研究确定。

6.4.2　建筑物退让道路红线控制

6.4.2.1　沿城市道路两侧新建、改建、扩建的建筑物，除批准的详细规划另有规定外，已建成区其退让道路红线的距离按表 6-3 执行，新规划区（市政管线均敷设在道路红线内）退让道路红线的距离按表 6-4 执行。

表 6-3 已建成区建筑物退让道路红线

道路等级		道路红线参考宽度（m）	建筑最小退让距离（m）及使用功能		
			绿带	景观带	
				多层	高层
快速路（含一级以上公路）	两侧有辅道	主道（36～60） 辅道（24～40）	5	10	10
	两侧无辅道	36～60	25	10	10
城市主干路	交通性	36～60	10	10	15
	服务性	24～50	10	10	15
城市次干路		24～40	7	8	13
城市支路		15～24	5	5	10
其他道路		＜15	3	3	7

注：(1)一、二级公路参照城市主干路后退。部分城市道路可参考附录 G 执行。

(2)绿带应沿道路红线设置并作为市政管线和附属设施的敷设空间，不得改变用途。

(3)景观带里可安排用地项目的地下室、管线、步行道、坐椅、雕塑、喷水池、灯杆、旗杆、指示牌、围墙、门卫（10 m^2以内）、中小学及幼（托）儿园晨检室（15 m^2以内）等构筑物和建筑小品。

(4)幼（托）儿园、中小学等公共服务设施用地内，入口与主体建筑间的风雨连廊在不影响管线敷设的前提下可按用地红线控制，风雨连廊宽度宜≤2.4m。

(5)在严格控制用地项目的附属管线、基坑支护桩不影响市政管线前提下，临道路的地下室外墙外边缘线按沿景观带外侧边线向内后退 1m 控制，不临道路地下室外墙外边缘线后退用地红线按多层建筑红线一半加 1m 控制。如统一规划建设的地下室可跨用地红线进行连通，跨越市政道路的地下交通连通通道宽度宜控制在 10m 以下。小区管廊不能占用城市市政管廊空间。高度不大于 2m 的地下室风井及高度不大于 0.5m 的人防出入口可超出建筑

红线但不得超过地下室边界。

(6)历史已批用地可根据城市景观适当调整建筑最小退让距离。

(7)工业园区建筑物退让道路红线，统一按多层建筑红线进行控制。

表 6-4 新规划区（市政管线均敷设在道路红线内）建筑物退让道路红线

道路等级		道路红线参考宽度（m）	建筑最小退让距离（m）	
			多层	高层
快速路（含一级以上公路）	有辅路	65～70	10	10
	无辅路	48～60	10	10
城市主干路		40～50	10	15
城市次干路		28～40	8	13
城市支路		14～28	5	10
其他道路		＜14	3	7

注：(1)一、二级公路参照城市主干路后退。

(2)建筑退让空间里可安排用地项目的地下室、管线、步行道、坐椅、雕塑、喷水池、灯杆、旗杆、指示牌、围墙、门卫（10 m^2以内）、中小学及幼（托）儿园晨检室（15 m^2以内）等构筑物和建筑小品。围墙、门卫、中小学及幼（托）儿园晨检室退让道路红线距离不应小于3m。

(3) 幼（托）儿园、中小学等公共服务设施用地内，入口与主体建筑间的风雨连廊在不影响管线敷设的前提下可按用地红线控制，风雨连廊宽度宜≤2.4m。

(4)在严格控制用地项目的附属管线、基坑支护桩不影响市政管线前提下，临道路的地下室外墙外边缘线按沿道路红线向内后退3m控制，不临道路地下室外墙外边缘线后退用地红线按多层建筑红线一半加1m控制。如统一规划建设的地下室可跨用地红线进行连通，跨越市政道路的地下交通连通通道宽度宜控制在10m以下。小区管廊不能占用城市市政管廊空间。高度不大于2m的地下室风井及高度不大于0.5m的人防出入口可超出建筑红线但不得超过地下室边界。

(5)工业园区建筑物退让道路红线，统一按多层建筑红线进行控制。

6.4.2.2　新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场等有大量人流、车流集散的低、多层建筑（含高层建筑裙房），其面临城市道路的主要出入口后退道路规划红线的距离范围内，应增设集散广场，并应留出足够的停车位及停车场地，其增加的退让距离，按交通影响评估及规划确定。

6.4.2.3 道路交叉口切角建筑物退让应多高层并线，并按低等级道路控制退让距离。道路交叉口四周的建筑物后退道路规划红线的距离，除满足表 6-3 和表 6-4 的要求外，还必须满足道路交通安全视距及城市景观的要求。

6.4.2.4 在规定的后退道路规划红线范围内，不得设置零星建筑物，也不允许建筑突出物，包括阳台、平台窗井等。雨篷、招牌、灯饰等经城市规划行政主管部门批准可外挑，但其离室外地面的净空高度不得小于 3.6 米。

6.4.2.5 城市景观路和其他有特殊景观要求地段两侧、设高架桥的道路两侧、沿轨道交通线两侧、历史街区范围的建筑以及其他有特殊要求的建筑，其退让城市道路红线的距离，由城市规划行政主管部门在提供用地规划条件时确定。

6.4.3 建筑物退让用地红线控制

6.4.3.1 建筑物退让用地红线分为地上建筑退线和地下室退线。建筑物退让用地红线距离应满足消防、日照、地下管线、交通安全、防灾、绿化和工程施工等方面的规范及城市规划行政主管部门制定相关规划的要求。

6.4.3.2 住宅建筑退让用地红线的距离应符合下表的规定

表 6-5 住宅建筑退让用地红线

<table>
<tr><th colspan="2">建筑朝向</th><th>应退让距离</th><th>最小退让距离(m)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">南北朝向</td><td>高层</td><td>建筑高度的 0.25 倍
（如临道路按道路中心线计退让距离）</td><td>15</td></tr>
<tr><td>多层</td><td>建筑高度的 0.5 倍</td><td>9</td></tr>
<tr><td>低层</td><td>建筑高度的 0.5 倍</td><td>6</td></tr>
<tr><td rowspan="3">东西朝向</td><td>高层</td><td rowspan="3">满足消防间距或通道要求；侧面有居室窗户的，须同时满足视觉卫生要求</td><td>10</td></tr>
<tr><td>多层</td><td>7</td></tr>
<tr><td>低层</td><td>5</td></tr>
</table>

注：(1)建筑高度超过 100m 的住宅建筑退让用地红线最小退让距离可按高度 100m 的退让要求控制。
(2)当住宅相邻公园、绿地、广场及水面等开敞空间或在其他特殊情况下，住宅建筑退让用地红线的距离可根据该地区的相关规划要求确定。
(3)当用地边界另一侧已有相邻建筑需同时符合建筑间距及日照规定的相应要求。
(4)工业区和学校的宿舍按照国家规范执行。
(5)南北朝向指正南北向和南北向偏东（西）45°以内（含 45°），下同；东西朝向指正东西向和东西向偏南（北）45°以内（不含 45°），下同。

6.4.3.3 非住宅建筑退让用地红线的距离应符合下表的规定。

表 6-6 非住宅建筑退让用地红线

建筑高度（H）	南北朝向 应退让距离	南北朝向 最小距离(m)	东西朝向 最小距离（m）
H＞50m	建筑高度的 0.15 倍	12	9
24m＜H≤50m	-	12	9
H≤24m	-	6	5

注：(1) 建筑高度小于等于 200m 的非住宅建筑退让用地红线最小退让距离可按 20m 控制，建筑高度大于 200m 的非住宅建筑退让用地红线最小退让距离可按 25m 控制。

(2)工业园区内的工业、仓储、物流建筑（不含新型产业建筑）退让用地红线不分主次朝向，退让用地红线最小距离按 6m 控制。

(3)当用地边界另一侧已有相邻建筑需同时符合建筑间距及日照规定的相应要求。

6.4.4 沿轨道交通线两侧新建、改建、扩建的建筑应符合轨道交通线建设的相关规定和要求。

6.4.5 在电力、燃气线路保护区范围内，不得新建、改建、扩建建筑物。

6.4.5.1 中心城区和郊区城镇人口密集地区，沿架空电力线路两侧新建、改建、扩建建筑物，其后退线路中心线距离应符合电力管理的有关规定。

6.4.6 在排洪渠保护范围内，不得新建、改建、扩建建筑物。

6.4.7 任何建（构）筑物不得压占城市地下管线，其退让管线的距离应当符合有关技术规定。

6.5 日照间距控制

6.5.1 本章节中“有法定日照要求的建筑”简称为“日照需求建筑”，“可能对有法定日照要求的建筑造成遮挡的建筑”简称为“日照遮挡建筑”。

6.5.2 在珠海市行政区域内的建设项目有以下情形的均应进行日照分析。

6.5.2.1 国家规范规定有日照需求的建筑必须编制日照影响分析，如住宅建筑、养老设施建筑、中小学教室楼的普通教室、幼儿园和托儿所的生活活动用房及室外活动场地、医院病房楼的病房等必须编制日照影响分析。其他建设项目可能对有日照需求建筑产生日照影响的必须编制日照影响分析。

6.5.2.2 日照需求建筑建设项目及其他可能对日照需求建筑产生日照遮挡影响的建设项目均需进行日照分析。

6.5.2.3 因建筑设计方案调整，致使日照需求建筑的位置、外轮廓、户型、窗户等改变，或日照遮挡建筑的位置、外轮廓改变的，应对调整后的方案重新进行日照分析，以下情形除外：建筑设计方案在调整前日照满足标准要求，调整属减少日照不利影响的情形（如降低建筑高度、增大建筑间距等）。

6.5.3 日照分析技术要求

6.5.3.1 需进行日照分析的建设项目应提交日照分析图作为规划管理部门审批的依据。

6.5.3.2 进行日照分析时应取珠海市区地理位置。

6.5.3.3 日照分析的有效日照（真太阳时）时间带：冬至日 9 时～15 时、大寒日 8 时～16 时。

6.5.3.4 日照分析的时间间隔不应大于 1 分钟。

6.5.3.5 日照分析应采用经住房和城乡建设部审查通过的日照分析软件

6.5.4 日照分析方法及影响因素

6.5.4.1 对于日照需求建筑，在有效时间带采用“多点沿线分析”的方法沿建筑外墙线分析日照状况，必要时可结合“单点分析”或“窗户分析”的方法进一步计算；对组团绿地以及托儿所、幼儿园的活动场地等采用“多点分析”或“等时线分析”的方法分析日照状况。

6.5.4.2 自然山体的遮挡影响可不纳入计算，但是开挖山体形成的挡土墙等永久性地势高差应纳入日照分析。

6.5.4.3 日照分析的计算高度取最底层有日照要求的房间的室内地坪标高 H＋0.9 米，与实际外窗窗台高度无关。各计算建筑间的地坪高差须纳入计算。

6.5.4.4 日照基准面均以外墙洞口作为室内主要空间获得日照的界面。

6.5.4.5 外窗宽度小于等于 1.8 米的窗户，应按实际宽度计算；外窗宽度大于 1.8 米时，可选取日照有利的 1.8 米宽度计算；宽度小于 0.6 米时，不得作为符合日照要求的窗洞口纳入日照分析。

6.5.4.6 进行日照分析及建筑高度计算时，应综合考虑遮挡建筑的建、构筑物及其附属设施（包含但不限于檐口、女儿墙或坡屋顶、屋顶上的梯间、机房、构架）产生的日照遮挡影响。

6.5.5 日照分析标准

6.5.5.1 住宅建筑日照标准为大寒日满窗累计日照不少于 3 小时或冬至日满窗累计日照不少于 1 小时。旧区改建项目内新建住宅日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日满窗累计日照不少于 1 小时的标准。

6.5.5.2 住宅间距应满足上述日照标准；住宅单体设计应保证每套住宅至少有一个居住空间能获得冬季日照。

6.5.5.3 旧区改建项目：改建前，其周边现状日照需求建筑原有日照标准已不能满足 6.5.5.1 及 6.5.5.2 规定的，改建项目的建设应不再降低或恶化周边现状日照需求建筑的原有日照标准。

6.5.5.4 由于本栋项目自身遮挡造成达不到 6.5.5.1 及 6.5.5.2 标准的，设计单位应在总平面图上注明未达到日照标准户型的具体位置和数量，建设单位需出具承诺在房屋销售时如实向购房者告知并签订书面协议，并承担由此产生的一切法律责任。

6.5.5.5 其他类型建筑日照标准按照相应国家规范执行。

6.5.6 设计单位对日照分析结果的真实性和准确性负责，并承担由此产生的一切法律责任。建设单位应对提供的日照分析成果及其附送材料的真实性负责，提供材料不实或隐瞒实情而产生后果的，应承担全部责任。

6.6 建筑间距控制

6.6.1 基本准则

6.6.1.1 为营造良好的空间环境，建筑间距原则上应按 6.6 执行。若条件受限，建筑间距无法满足 6.6 规定的，在确保满足日照、消防等规范要求的前提下，城市规划行政主管部门可结合建设用地的实际情况研究确定。

6.6.2 住宅建筑间距控制（附录 D）

6.6.2.1 居住区的总体布局应结合城市主导风向，考虑住宅夏季防热和组织自然通风、导风入室的要求。

6.6.2.2 平行布置的多层和低层住宅建筑间距：

（1） 朝向为南北向的[指正南北向和南北向偏东（西）45°以内（含 45°），下同]，其间距不小于南侧建筑高度的 1.0 倍。
（2） 朝向为东西向的[指正东西向和东西向偏南（北）45°以内（不含 45°），下同]，其间距不小于较高建筑高度的 0.9 倍。

6.6.2.3 垂直布置的多层和低层住宅建筑间距：

（1） 南北向的间距，不应小于南侧建筑高度的 0.8 倍。
（2） 东西向的间距，不应小于较高建筑高度的 0.7 倍。
（3） 当垂直布置的住宅建筑的侧面宽度大于 12 米时，应按平行布置的间距规定控制。

6.6.2.4 住宅建筑既非平行，也非垂直布置时的间距：

（1） 当两幢建筑的夹角小于或等于 45°时，其最窄处间距应按平行布置的住宅间距控制。
（2） 当两幢建筑的夹角大于 45°时，其最窄处间距应按垂直布置的住宅间距控制。

6.6.2.5 在符合上述规定的前提下，平行布置的低层住宅与其北侧多层建筑的最小间距为 9 米。

6.6.2.6 多层和低层住宅的侧面间距，必须按消防间距或通道要求控制；但住宅侧面有居室窗户的，应按垂直布置的住宅建筑间距控制。

6.6.2.7 新建或改建的低层独立式住宅，其间距不得小于南侧建筑高度的 1.4 倍。

6.6.2.8 高层住宅与高层住宅平行布置时的建筑间距：

（1） 南北向的不应小于南侧建筑高度的 0.5 倍，且最小间距不应小于 24 米。
（2） 东西向的不应小于较高建筑高度的 0.3 倍，且最小间距不应小于 21 米。

6.6.2.9　高层住宅与多层或低层住宅平行布置时的建筑间距：

（1） 高层住宅位于多、低层住宅南侧，其间距不应小于南侧建筑高度的 0.5 倍，且最小间距不应小于 24 米。
（2） 高层住宅位于多层或低层住宅北侧或东（西）侧，其最小间距不应小于 18 米。

6.6.2.10　高层住宅与高层、多层或低层住宅垂直布置时，其间距按以下要求控制：

（1） 高层与高层之间，当侧面宽度小于 16 米时间距不应小于 18 米，当侧面宽度大于或等于 16 米时，按平行布置时的间距控制。
（2） 高层与多层或低层之间，当高层的侧面宽度小于 16 米时间距不应小于 15 米（高层在南侧时间距不应小于 18 米），当高层的侧面宽度大于或等于 16 米时，按平行布置时的间距控制；

6.6.2.11　既非平行又非垂直的异形住宅建筑，其建筑间距至少应满足消防要求及日照标准。

6.6.2.12　采用建筑间距系数计算住宅建筑间距时，相关建筑室外地坪高差应按相应间距系数折算为水平距离予以增减。

6.6.2.13　住宅底层为商业或其他非居住用房时，其间距的计算不应扣除底层的高度。但同一裙房之上的几幢建筑，计算间距时建筑高度可从裙房屋顶以上算起。

6.6.2.14　建筑高度超过 100 米的超高层住宅建筑，综合考虑安全及城市设计等要求，合理确定建筑间距。在满足建筑日照要求的前提下，与周边建筑最小间距可按 50 米控制。

6.6.2.15　属用地配建的宿舍，其建筑间距满足日照和消防规定即可。

6.6.3　非住宅建筑与住宅建筑间距控制

6.6.3.1　多层及高层非住宅建筑位于住宅建筑南侧或东西侧的，其间距按住宅建筑间距控制，低层非住宅建筑与住宅建筑间距按消防间距控制。

6.6.3.2　非住宅建筑（医院病房楼、修（疗）养院住宿楼、幼儿园、托儿所和大中小学教学楼除外）位于住宅建筑北侧的，其间距按非住宅建筑间距控制。

6.6.3.3　多层及高层非住宅建筑的侧面与住宅建筑的侧面间距，按住宅建筑间距控制。

6.6.4　非住宅建筑间距控制

6.6.4.1　工业、仓储、交通运输类及其他有特殊要求的非住宅建筑间距应依据国家相关规范执行。

6.6.4.2　医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼（托）儿园生活用房和大学、中学、小学教学楼等与相邻建筑的间距应符合以下条款。

（1） 医院病房楼、休（疗）养院住宿楼与周边相邻建筑间距不

应小于 24 米。
（2） 幼（托）儿园宜布置在居住区内；其生活用房与其他建筑平行布置时的间距不宜小于 18 米。
（3） 中小学各类教室的外窗与相对的教学用房或室外运动场地边缘间的距离不应小于 25 米。

6.6.4.3 除上述规定外的，分别属不同建设项目的非住宅建筑间距应符合下列规定。

（1） 高层非住宅建筑平行布置的间距：南北向的，不小于南侧建筑高度的 0.3 倍，且其最小值为 21 米；东西向的，不小于较高建筑高度的 0.2 倍，且其最小值为 18 米。
（2） 高层非住宅建筑与多层非住宅建筑平行布置时的间距最小值为 13 米。
（3） 多层非住宅建筑平行布置时的间距最小值为 10 米。
（4） 低层非住宅建筑与多、低层非住宅建筑平行布置时的间距按消防间距的规定控制，但最小值为 6 米。
（5） 以其他形式布置的非住宅建筑的间距，应满足日照、消防及通道要求。
（6） 建筑高度超过 100 米的超高层非住宅建筑，综合考虑安全及城市设计等要求，合理确定建筑间距。在满足建筑日照要求的前提下，与周边建筑最小间距可按 50 米控制。

6.6.4.4 对于同一项目内部的高层非居住建筑平行布置的间距按 6.6.4.3 的最小值控制，其他形式布置的非居住建筑的间距按消防间距或通道要求控制。

6.7 建筑设计要求

6.7.1 基本准则

6.7.1.1 新城建设和城市更新项目应结合岭南建筑风格，塑造具有珠海地域特色的城市风貌。注意亚热带气候特点，解决遮阳、通风、挡雨问题，重视地域、文化、时代精神三者的协调统一。

6.7.1.2 中心城区建筑主色调确定以淡雅、明快的浅色系和中性色系为主。

6.7.1.3 住宅建筑主色调宜以暖浅色系为主，高度超过 36 米的新建住宅应底层架空。

6.7.1.4 建筑材质宜采用涂料、石材及水刷石，不宜大量采用玻璃、金属等高反光率材料。

6.7.1.5 新建（含改建、扩建）公共建筑不超过 50 米高度的平屋顶，宜实施屋顶绿化。

6.7.1.6 居住区级以下（含居住区级）的公共建筑宜采用坡屋顶形式，屋顶颜色以暖色调为主。

6.7.1.7 大型公共建筑应进行夜景灯光设计，并与周边景观环境协同统一。

6.7.1.8 沿山风貌敏感区内的 60 米以下住宅建筑宜采用坡屋顶，屋面颜色应以低明度为主。其他区域的多层住宅建筑屋顶宜采用坡屋顶形式，屋面颜色以低明度为主。非坡屋顶住宅建筑及高层建筑裙房应进行第五立面设计，并纳入建筑工程规划检验及规划条件核实管理。

6.7.1.9 建筑高度的控制应满足消防和安全、通风、日照等方面的技术要求；此外，还应根据建筑物所在地区的实际情况来控制建筑高度。

6.7.1.10 在飞机场、气象台、电台和其他无线电讯设施及其通道(含微波通讯)等有净空要求的设施周围新建、改建的建筑，必须按有关净空限制要求控制建筑高度。

6.7.1.11 在文物保护单位、具有历史文化意义地区、自然保护区和重要的生态环境地区或建筑周围的新建、改建的建筑必须符合相应的保护法律法规，并应符合保护规划的规定和城市设计的高度控制要求。

6.7.1.12 在重要的城市景观环境地区周围新建、改建的建筑应满足城市设计的高度控制要求。

6.7.1.13 建筑单体外立面及屋顶附加装饰物、构筑物，包括招牌、灯箱、建筑节能装备等的外形、尺度、色彩、位置应当与主体建筑的规划设计协调统一。

6.7.1.14 建筑物如需设置玻璃幕墙，应采用低反射玻璃，考虑对邻近建筑或周边环境的影响，并满足相关规范。

6.7.1.15 新建住宅、党政机关办公楼、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校、托儿所、幼儿园、老年人建筑，不得在二层及以上采用玻璃幕墙。

6.7.1.16 沿街建筑立面上设置烟囱、空调室外机等设施时，应对上述设施进行隐蔽与美化。

6.7.1.17 建筑外墙门窗原则上不应设置防盗网，确需设置时，应统一设计、统一安装。窗的防盗网应安装在窗的内侧，阳台、走廊的安全防护设施不能超出阳台、走廊的外缘边线。阳台外露防盗网应采用不蚀材料制作，并加设应急逃生口。

6.7.1.18 消防楼梯原则上应与主体建筑统一设计、统一建设完成，不应在已建成的建筑外墙上增设室外消防楼梯。确因消防要求需要增设室外消防楼梯的，必须符合以下条件：

（1） 申请项目虽按原规划功能使用，但无法满足现行消防规范的；
（2） 增设室外消防楼梯不应超出建筑红线、不应影响原有消防通道、不应严重影响城市景观；
（3） 增设室外消防楼梯如需占用公共场地，应征得相关利害关系人同意。

6.7.1.19 公共建筑不宜建设围墙。当用地边界与城市道路相邻时，围墙（含门卫 10 平方米以内）应建设在退让绿带与硬质景观带之间或以内；当用地边界与周边其他用地相邻时，围墙可建设在用地红线上（另有规定除外）。围墙主体高度宜控制在 2.0 米以内，临道路围墙的形式应通透。围墙、门卫的基础及地上部分均不得逾越用地红线或景观带。

6.7.1.20 高度大于 2 米的挡土墙和护坡，其上缘与建筑物的水平净距不应小于 3 米，下缘与建筑物的水平净距不应小于 2 米；高度大于 3 米的挡土墙与建筑物的水平净距还应满足日照标准要求。

6.7.1.21 应减少场地内不同交通方式之间的冲突和干扰，宜人车分流，提高道路系统的安全性，地块内部的地下车库出入口宜临近项目地块机动车出入口。

6.7.1.22 建设用地内按规划要求配建的公共配套设施及公共空间等，其各分项功能建筑面积、占地面积（有规划要求时）等均不得少于各相应分项功能规划条件规定指标。除上述规定外，其他各分项功能建筑面积，不得超过各相应分项功能规划条件规定的指标。确因建筑设计需要，高级别地价功能建筑面积可向低级别地价功能建筑面积略作调整，但调整幅度不得超过 200 平方米。高层建筑避难层中的设备房及交通空间建筑面积应纳入相邻的建筑功能核算指标。

6.7.1.23 建设用地内应系统化建设无障碍设施，并符合《无障碍设计规范》。

6.7.2 商业性办公建筑设计要求

6.7.2.1 办公建筑分为开放式办公和单元式办公。开放式办公分割单元每层建筑面积不应小于 150 平方米/间，单元式办公分割单元每层建筑面积不得大于 75 平方米/间，其中，单元式办公的建筑面积总和不得大于办公总建筑面积的 30%。

6.7.2.2 开放式办公应按层集中设置公共卫生间、茶水间，公共卫生间设计标准不应低于现行《城市公共厕所设计标准》规定，给、排水管应在公共空间集中布置，办公空间内不得预留给、排水管，每个标准层可设置不超过 3 个带有独立卫生间的办公分割单元（因特殊地形限制，标准层面积小于 600 平方米的，带有独立卫生间的分割单元不超过 1 个）。

6.7.2.3 单元式办公应独立成栋设置或集中布置在建筑较低楼层，且不应与开放式办公在同一楼层混合布置，宜设置独立的出入口。

6.7.2.4 办公建筑应采用公共走廊式布局，办公建筑内部平面不应采用类似住宅、别墅等居住建筑的平面布置形式，不得设置居住空间及为居住配套的设施，地上建筑主体层数应不低于四层。

6.7.2.5 办公建筑立面设计应具备公共建筑的外立面形式与建筑特点。禁止设置外挑式阳台、飘窗。宜采用中央空调，未设中央空调的办公建筑，必须统一规划隐蔽式空调机位。

6.7.2.6 办公建筑除集中设置的食堂外其他区域不得设置厨房和燃气管道。

6.7.2.7 开放式办公建筑主体标准层层高应控制在 3.6～4.5 米；单元式办公建筑主体标准层层高应控制在 3.3～3.9 米；办公建筑非标准层层高应小于等于 5.0 米，办公建筑非标准层的门厅、大堂、中庭、内廊、设备用房以及水平投影面积超过 150 平方米的多功能厅和大会议室等因功能需要的建筑空间可按相关规范控制，上述建筑空间为公共配套，不得独立办理产权，且未经规划审批不得改变其功能。

6.7.2.8 办公建筑屋面构架、幕墙等突出屋面的高度不超过屋面总高度的 10%且不应超过 12.0 米，实体女儿墙突出屋面的高度不应大于 1.8 米，设计上应注重美观、大方，并与主体建筑相协调。

6.7.2.9 设有地下室的办公建筑首层地面与地下室之间不得设覆土层。如无特殊使用要求，办公建筑不得设置层高小于 2.2 米的夹层空间。

6.7.3 酒店建筑设计要求

6.7.3.1 酒店建筑除按星级标准要求设计外，客房标准层层高应控制在 3.3～4.6 米。酒店大堂及大型多功能会议厅层高因功能需要的建筑空间可按相关规范控制。

6.7.3.2 酒店建筑屋面构架、幕墙等突出建筑屋面的高度不超过屋面总高度的 10%且不应超过 12.0 米，实体女儿墙突出屋面的高度不应大于 1.8 米，设计上应注重美观、大方，并与主体建筑相协调。

6.7.3.3 酒店配套设施应符合同级星级酒店配置标准。

6.7.3.4 对于用地功能为酒店的项目，不得设置与酒店不相关的经营性设施，配套商业设施规模应当与酒店客房规模相匹配。

6.7.3.5 酒店建筑仅限大堂（门厅）、中庭以及水平投影面积超过 150 平方米的多功能厅和宴会厅可设置室内透空空间。

6.7.4 商业建筑设计要求

6.7.4.1 根据《商店建筑设计规范》，商业建筑经营形态包括：购物中心、百货商场、超级市场、净菜市场、专业店铺、商业步行街，以及为商业配套的餐饮娱乐等。

6.7.4.2 商业建筑中底层为商业功能的建筑室内外高差，在无地形限制的情况下，不宜超过相邻地面或道路的 0.45 米。有地下室的首层商业地面与地下室之间不得设覆土层。如无特殊使用要求，不得设置层高小于 2.2 米的夹层空间。如无特殊使用要求，层高应控制在 6.0 米（含 6.0 米）以下。

6.7.4.3 商业建筑屋面构架、幕墙等突出屋面的高度不超过屋面总高度的 10%且不应超过 12.0 米，实体女儿墙突出屋面的高度不应大于 1.8 米。

6.7.4.4 商业建筑仅限首层大堂（门厅）、中庭可设置室内透空空间。

6.7.4.5 新建商业如需作为餐饮功能使用，须在规划设计图纸中明确标注，且应结合建筑单体按国家有关技术规定设置永久烟道，未设置永久烟道的新建商业原则上不得用于餐饮功能。

6.7.4.6 商业建筑设计应遵循“适用、经济、绿色、美观”的原则。建筑平面形体应规整，外立面要符合公共建筑的设计规范和城市设计要求。不得采用类似普通住宅、别墅等居住建筑平面形式。

6.7.4.7 商业建筑宜采用公共走廊、公共卫生间式布局；卫生间、茶水间、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等原则上应集中设置（首层商铺除外）。

6.7.4.8 商业用房各层之间原则上应设置扶手电梯或开放式楼梯。对于包含有商业功能的综合楼，商业用房原则上应在裙房内集中布置；确需设置在塔楼的，应以层为基本分割单元。

6.7.4.9　商业建筑产权登记的基本单元应是权属界线封闭且具有独立使用价值的空间，应以固定实体墙（含附属门窗）作为分隔界线，不应以任何虚拟、划线等无实体墙形式对商业建筑进行分割和销售。

6.7.5　住宅建筑设计要求

6.7.5.1　住宅建筑是供家庭居住使用的建筑。普通住宅其标准层层高应控制在 2.8—3.6 米。低层住宅标准层高可适当提高，但不应高于 4.2 米。低层住宅的客厅和跃层（含复式）住宅的客厅层高原则上不超过标准层层高的 2 倍。住宅室内地面如无特殊使用要求不得设覆土层。

6.7.5.2　住宅建筑实体女儿墙高度（构架和幕墙除外）应控制在 1.8 米以内。住宅建筑不应设置仅供私家使用的屋面，确需设置，其女儿墙高度（含实体、构架及幕墙）应控制在 1.8 米以内。

6.7.5.3　居住用地的配套商业宜集中独立布置。居住用地面积大于（含）3 万平方米的，配套商业应集中独立设置。用地面积小于 3 万平方米的，有条件的情况下宜集中独立设置。原则上只允许沿其中一条道路布置沿街商铺。

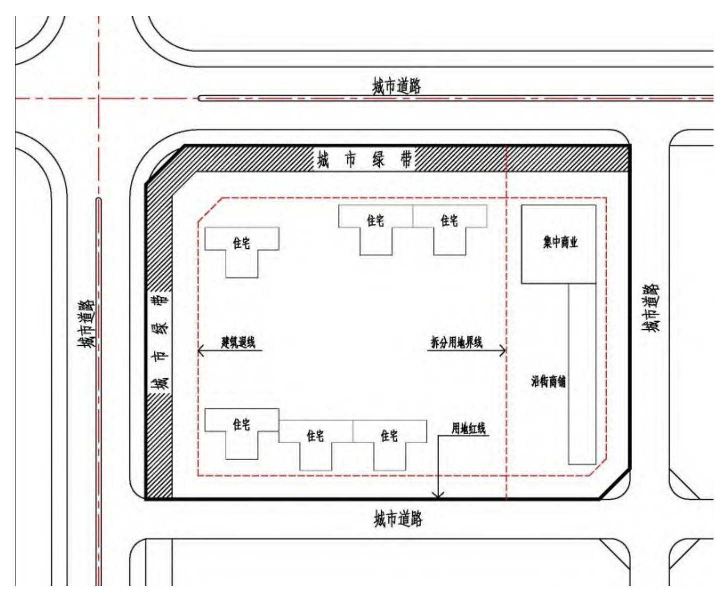


图 6-3 临街集中商业示意图

6.7.5.4　住宅建筑首层不宜设置私家花园、内天井和下沉式庭院，确需设置的需计入建筑覆盖率。

6.7.5.5　住宅建筑沿城市主干路及临城市广场、公共绿地的一侧不宜设置开敞式阳台。

6.7.5.6 已建住宅增设电梯应实用、合理、节约空间，不得超出用地红线，不得侵占现有城市道路空间，不得影响城市规划的实施。新增的电梯井、候梯厅、附属连廊的尺度以满足基本交通需要为准，不得增加或者变相增加住宅套内使用空间，不应增加非必要空间面积。同时应尽量减少占用现状绿化和公共场地，尽量减少对城市景观的不利影响，尽量减少对拟增设电梯所在建筑和相邻建筑在通风、采光、日照、通行等方面的影响。

6.7.5.7 住宅首层架空空间和顶层屋面为公共空间，不可作为私有空间使用。

6.7.5.8 住宅建筑（公共空间除外）不宜设置花池，确需设置的，视为阳台，计入该户住宅阳台面积，相应纳入阳台比例控制。

6.7.5.9 为住宅配建的车库，不应设置机械车位。

6.7.5.10 住宅建筑外墙不得设置无使用功能的花架和水平镂空楼板。

6.7.6 住宅建筑面宽设计要求

6.7.6.1 建筑高度小于等于 60 米，其最大连续面宽的投影不应大于 80 米。

6.7.6.2 建筑高度大于 60 米，平行道路布置时，其最大连续面宽的投影不应大于 65 米。建筑与道路非平行布置时，其最大连续面宽的投影不应大于 70 米，且与道路垂直投影的最大连续面宽不大于 65 米。受地块形状或地块规模影响有所突破，应单独编制城市设计并报珠海市城市规划委员会审议。

6.7.6.3 不同建筑高度组成的连续建筑，其最大连续面宽的投影上限值按较高的建筑高度执行。

6.7.7 配套设施设计要求

6.7.7.1 一般要求

（1） 公共配套服务设施应考虑合理的服务半径，本着方便服务人群，利于共享的原则，布置在周边可见性强、交通便利、靠近所服务片区中心且方便办事的位置，通风、采光良好，有直接对外的独立出入通道和无障碍设施通道。

（2） 公共配套服务设施应采用相对集中与适当分散相结合的方式合理布局。非独立占地的公共配套服务设施宜组合设置，在符合相关规范、满足功能和互不干扰的前提下，鼓励在水平或垂直层面的集中、混合布置，形成所在区域的公共服务中心。

（3） 住宅小区配建的围墙、门卫、垃圾房等建筑物、构筑物应与其他建筑统一规划、统一报建。

（4） 变电站、垃圾房、公共厕所等设施布局应考虑对周边环境的影响合理布置。垃圾房、公共厕所等易散发臭气的设施，宜布置在全年最小风频的上风侧。

（5） 设在住宅首层的公共配套服务设施，应采取措施避免干扰居民的生活、休息。

（6） 应在各阶段设计文件中明确公共配套服务设施的具体内

容、建筑面积和设置位置等；建筑设计应满足各接收单位的的相关管理规定。

（7） 公共配套服务设施应设置在建筑首层，因条件所限需设置于建筑二层及以上时，应加设专用楼梯和专用无障碍电梯。

6.7.7.2 幼（托）儿园

（1） 托儿所、幼儿园出入口不应直接设置在城市干道一侧；其出入口应设置供车辆和人员停留的场地，且不应影响城市道路交通。

（2） 托儿所、幼儿园中的生活用房不应设置在地下室或半地下室。幼儿园生活用房应布置在三层及以下。

（3） 托儿所生活用房应布置在首层。当布置在首层确有困难时，可将托大班布置在二层，其人数不应超过 60 人，并应符合有关防火安全疏散的规定。

（4） 厨房、卫生间、试验室、医务室等使用水的房间不应设置在婴幼儿生活用房的上方。

6.7.7.3 社区用房

（1） 社区用房应与首期住宅工程同步设计、同步报建、同步施工、同步规划核实、同步交付使用。

（2） 住宅小区中的社区用房应位于方便周边居民办事的位置，设计应符合规范要求，室内格局应当便于社区工作人员开展日常办公。社区用房原则上应当相对集中布置，应为独立成套的单体空间，宜位于建筑的首层，且应有独立的对外人行出入口，不得提供地下室或半地下室，不应紧临垃圾房、公厕及配电房等有碍正常办公的设施。

6.7.7.4 物业服务用房

（1） 所有商品房项目，包括住宅、商业、商业办公以及依法允许分割出售或出让的工业楼宇、物流仓储及其配套设施等，其建设单位应当在物业管理区域内无偿提供物业服务用房。物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋，具备水、电使用功能。没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于四层。

（2） 商品房项目物业服务用房应当根据服务半径合理布局。商品房项目分期、分区开发建设的，应当于首期开发建设的区域配建物业服务用房，各区域间有市政道路分隔的，应当于各区域分别配建物业服务用房。

（3） 商品住宅小区的物业服务用房一般应当为地面以上首层房屋。物业服务用房设置于住宅楼内的，应当设置独立的使用通道。商品住宅小区的物业服务用房不得设置在地下室。

（4） 建设单位应当按照不少于物业管理区域总建筑面积 2‰的比例，在物业管理区域内配置物业服务用房，最低不少于 60 平方米；分期开发建设的物业，建设单位应当在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积 2‰的比例配置物业服务用房。业

主委员会的办公用房一般不少于 30 平方米。

6.7.7.5 社区肉菜市场

（1） 新建社区肉菜市场宜独立设置，因用地紧张等特殊情况，可申请小型肉菜市场附属于居住建筑临街商铺内；结合非居住建筑设置的，与住宅要有一定的隔离措施。有方便的对外出入口，且出入口设置应适应市场人流和货流进出需求，禁止露天设置。
（2） 社区肉菜市场应具有良好的通风条件，室内宽敞明亮，自然采光好。楼层式市场必须设有运输货物的专用电梯。
（3） 社区肉菜市场半径 500 米范围内没有垃圾压缩站的，应设置垃圾压缩站，布点应当符合珠海市环卫设施规划要求。

6.7.7.6 垃圾收集站（再生资源回收站）

（1） 垃圾收集站应与其他建筑统一规划统一报建，并与居住建筑的间距不应小于 10 米，周围宜设置绿化带。
（2） 合理设置垃圾箱房、垃圾桶站等生活垃圾分类收集站点，每个居住小区可按 300—500 户设 1 处垃圾收集站点。
（3） 生活垃圾分类收集设施应与新建、改建或者扩建住宅、公共建筑、公共设施等建设工程同步规划、同步建设、同步使用。

6.7.7.7 公共厕所

（1） 公共厕所应考虑对周边环境的影响合理布置。其中，规划要求设置的片区公共厕所应同时满足沿街并可直接对外服务的要求。居住小区设置为小区内居民服务的公共厕所，应布置在公共空间容易到达的区域。
（2） 独立式公共厕所其外墙与相邻建筑物的间距不应小于 5 米，周围应设置不小于 3 米宽的绿化隔离带。
（3） 公共厕所的设计应符合无障碍设计规范的相关规定，并应按规范要求配置无障碍通道、无障碍厕所间或无障碍厕位。
（4） 公共厕所应设置第三卫生间，即残障、老幼、母婴、协助行动不能自理的异性等使用的空间。
（5） 公共场所的公共厕所以及公共设施新建、改建的公共厕所，应当增加女厕的建筑面积和厕位数量。

6.7.7.8 附设在主体建筑内的 10kV 开关站、变电所、配电房和生活水泵房，其紧邻房间不应直接作为住宅使用，并应充分考虑通风、采光、排水等要求。

6.7.8 工业建筑设计要求

6.7.8.1 工业项目用地范围内配套设施用地面积不应超过工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积不应超过工业项目计容总建筑面积的 15%，不得分割转让。厂房不宜设置阳台，厂房内的宿舍不得每间设置厨房。

6.7.8.2 厂房外部空间：厂房应根据生产工艺需要设计，具有跨度较大、空间开敞、荷载较大、功能单一等特点。一般应独立成栋、直接落地、不带裙房。普通生产厂房不得按新型产业建筑的标准进行设计。

6.7.8.3 厂房内部空间：厂房内严禁设置员工宿舍、食堂；办公室、休息室等不应设置在甲、乙类厂房内；卫生间应集中布置。

6.7.8.4 新型产业用地内，产业用房中用于生产制造的用房应符合工业建筑设计规范，用于研发设计的用房可参照开放式办公建筑设计规范进行设计。新型产业用地内各类型建筑规模的比例按照相应政策文件和土地合同执行。

6.7.8.5 工业项目用地范围内的配套设施严禁建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

6.7.8.6 支持和鼓励建设带工业电梯的高标准厂房和工业大厦。

6.7.9 物流仓储建筑设计要求

6.7.9.1 物流仓储建筑应合理布置场地，仓储区、卸货区、加工区及办公区分区合理，互不干扰，方便使用。仓储建筑应独立设置并满足消防要求。

6.7.9.2 物流用地内的建筑中用于物资储备、简单加工、中转配送等功能的建筑面积不应低于总建筑面积的 60%，用于运营管理、批发展销等功能的建筑面积不应超过总建筑面积的 40%。

6.7.9.3 物流用地各建筑功能应能明确区分，并分别符合各自的设计规范和本规定相应建筑分类设计要求。

6.7.10 停车库设计要求

6.7.10.1 地面停车库应满足地上建筑退线控制要求,高度不宜超过多层建筑，上部空间无其他功能建筑时宜实施屋顶绿化，与相邻建筑的间距应满足地上建筑的间距要求及消防要求，并宜临近项目地块机动车出入口。临街设置的地面停车库，应采用封闭或者立体绿化形式进行遮蔽，并应控制适宜的面宽。

6.7.10.2　地面机械式停车库高度大于 8.0 米的不能开敞。

6.7.10.3　设有两层机械停车位的停车库层高不应小于 5 米，多层立体机械停车库层高可根据实际需要设置。

6.7.10.4　作为公共停车位使用的子母车位只可作为单一车位计入规划指标。

第7章

城市地下空间利用

7 城市地下空间利用

7.1 基本准则

7.1.1 地下空间指地表以下以土体或岩体为主要介质的空间领域。城市地下空间指城市规划区内地表以下的空间。

7.1.2 地下空间是城市空间向地下的延伸，是城市空间资源的重要组成部分，具有不可再生属性。地下空间开发利用应坚持资源保护与协调发展并重的理念。

7.1.3 为促进城市地下空间集约高效利用，应坚持使用功能综合化、交通网络立体化、空间环境舒适化的原则。城市地上、地下空间应统一规划、相互连通、互为补充。

7.1.4 城市地下空间开发利用应与轨道交通建设紧密结合，形成以地下交通网络为骨架，地下市政设施为基础，公共服务、地下商业、工业仓储等空间为补充的地下空间体系。地下空间的开发利用，应当满足人民防空要求，兼顾人民防空需要。

7.1.5 坚持因地制宜的分区发展策略，结合城市区位、交通、用地功能等条件特点采取不同的地下空间发展策略。

7.1.6 地下空间按使用功能可分为地下交通、市政设施、公共服务、商业、工业仓储和防灾防护等空间。规划应对地下空间使用功能进行合理引导，适度混合。地下空间使用功能策略应符合表 7-1 的规定。

表 7-1 地下空间使用功能策略

功能类别	具体内容
主要发展功能	地下交通空间、地下市政设施空间、地下商业空间、地下防灾防护空间、地块之间的地下连接通道
适度发展功能	地下公共服务空间、地下工业仓储空间
禁止发展功能	住宅、物业服务用房、社区用房、敬老院、托幼园所、学校教学区等

7.1.7 坚持平战结合原则，处理好地下人民防空设施的平战转换和与非人民防空设施的兼容，保障平时的合理利用和战时以及突发事件、防灾抗灾的应急使用。

7.1.8 坚持符合公共安全、国家安全以及保密要求的原则，地下空间规划设计应高度重视其防火、防水、防震和防空要求。

7.1.9 同一层面地下空间设施应按照以下优先原则协调处理：人和车产生矛盾时，行人空间优先；地下民用设施与市政设施发生冲突时，市政设施优先；地铁建设应为市政设施预留足够的建设空间。

7.1.10 地下空间区域、节点、通道等应辨识性强、方向感好和可达性高。地下空间内应设置简洁清晰的导向标识系统。

7.1.11 地下商业、公共服务空间应开敞舒适，充分利用自然采光和通风。有条件时，设置下沉广场、采光槽、采光井等与地面保持空间联系，并采取景观化处理手法提升地下空间品质。

7.2 地下空间规划布局

7.2.1 核心建设区包括老香洲中心区、十字门中央商务区、横琴口岸地区、上冲明珠枢纽站、吉大商业中心区、拱北口岸-莲花路、西湖中心区等地区。结合地面广场、绿地、大型公共设施立体发展，形成与商务区和商业中心区配套发展的地下空间核心建设区域。地下空间的平均建设强度控制在 15 万平方米/平方公里。

7.2.2 重点建设区包括新香洲中心区、唐家金鼎枢纽站地区、金湾新城枢纽站、白蕉中心区、井岸中心区、珠海金湾机场枢纽站地区等区域的商业、商务中心活动区内，以发展地下停车、商业和文体设施为主。地下空间的平均建设强度控制在 10 万平方米/平方公里。

7.2.3 一般建设区包括新城的外围区和中心镇地区，以配套停车和人防建设为主。地下空间的平均建设强度控制在 6 万平方米/平方公里。

7.2.4 特殊建设区指风景名胜区、历史文化保护区、政府机关所在地、军事用地、保安用地等用地，应按照国家和城市相关法律法规进行设计和建设。

7.3 地下空间竖向布局

7.3.1 地下空间开发分浅层、次浅层、次深层三个竖向层面。规划期内，珠海市地下空间适宜开发深度主要控制在浅层（0 米～-10 米）和次浅层（-10 米～-30 米）之间，远景时期，随着地下空间的大规模开发部分重点地区地下空间开发利用的深度可达次深层（-30 米～-50 米）。

7.3.2 浅层（0 米～-10 米）：城市建设用地下的浅层空间主要安排停车、商业服务、公共通道、人防等功能，在城市道路下的浅层空间安排市政设施管线、轨道等功能。

7.3.3 次浅层（-10 米～-30 米）：在城市建设用地下的次浅层空间主要安排停车、交通集散、人防等功能，在城市道路下的次浅层空间安排轨道线路、地下车行干道、地下物流等功能。

7.3.4 次深层（-30 米～-50 米）：主要安排雨水利用及储水系统、特种工程设施。规划期内以预留保护为主，为远景开发利用提供规划依据。

7.3.5 地下商业、公共服务空间应开敞舒适，充分利用自然采光和通风。有条件时，设置下沉广场、采光槽、采光井等与地面保持空间联系，并采取景观化处理手法提升地下空间品质。

7.4 地下空间功能与设施

7.4.1 地下交通空间

7.4.1.1 地下交通空间主要包括地下轨道、地下道路、地下停车库和地下行人通道等。

7.4.1.2 地下行人通道应纳入整体交通系统，连接附近主要交通站点，采用简明的形式，避免造成行人滞留。地下行人通道出入口与公交站的距离宜在 100 米之内。

7.4.1.3 地下行人通道的长度不宜超过 100 米；如有特别需要而超过 100 米时，宜设自动人行道。通道内每间隔 50 米应设置防灾疏散空间以及 2 个以上直通地面的出入口。最大建设深度宜控制在 10 米以内。

7.4.1.4 地下轨道、地下道路、地下停车库等地下交通设施应符合本标准与准则第 4 章的有关规定。

7.4.2 地下商业空间

7.4.2.1 地下商业空间的形式主要包括地下商业街、地下商业综合体等。

7.4.2.2 地下商业空间主要设置在轨道站点及周边地区、人流密集的交通节点、商业密集区和大型综合体内。地下商业空间布局应与区域商业配置及发展趋势相协调，坚持地上地下一体化，宜与周边建筑物相互连通。

7.4.2.3 地下商业规模的确定应综合考虑该区域长远发展规划以及通行能力等因素，并设置必要的水、风、电等设施。

7.4.3 地下公共服务空间

7.4.3.1 地下公共服务空间主要包括地下文化娱乐设施、地下体育设施、地下展览馆和集散广场等。

7.4.3.2 地下公共服务空间应充分考虑地下人行交通集散需求，宜与周边地下空间平层对接，尽量扩大对接面。

7.5 地下空间附属设施

7.5.1 非公共设施的建筑物地下室通风井等附属设施严禁设于道路红线内。

7.5.2 地下空间出入口应布置在主要人流方向上，与人行过街天桥、地下行人通道、邻近建筑物地下空间连通。道路两侧的地下空间出入口方向宜与道路方向一致，出入口前应设置集散场地。

7.5.3 地下空间出入口设计应简洁、轻巧、通透、可识别。地下空间出入口应采用多种形式强化无障碍设计。与建筑物相邻的出入口宜与建筑整体设计。

7.5.4 地下空间应尽可能利用自然光线，通过多样灵活的方式进行采光和导光系统设置，提高视觉舒适性。可利用科技手段，将自然光通过孔道、导管、光纤等传递至地下空间。地下停车库等设置通风采光井时，应注意防止汽车尾气对上部行人活动空间的空气污染。

7.5.5 地下空间的通风井、冷却塔、采光井等地面附属设施宜结合道路绿化带、相邻建筑物设置，减少对景观环境的影响。

7.5.6 地铁等公共设施的通风井宜在绿化带内设置；必须设于人行道时，不应对人行道通行能力及行人安全造成不利影响。

第8章

城市防灾减灾

8 城市防灾减灾

8.1 基本要求

8.1.1 城市建设用地应避开自然易灾地段，不能避开的必须采取充分防护措施。

8.1.2 城市规划应避免产生人为的易灾区，宜采用适于防灾的组团式用地结构布局形式，各类有安全防护要求的用地须严格按照要求选址布局。

8.1.3 防灾分区应结合珠海市行政区划、功能区、城市结构单元合理划分，每个防灾分区应设立防灾应急指挥中心、急救医院、通信专业队伍、消防专业队伍、工程抢险专业队伍和物资储备设施等。

8.1.4 以防为主，综合配置防灾系统，引导防、抗、救设施联合布局。

8.2 城市生命线

8.2.1 生命线应急通道

8.2.1.1 生命线通道指自然灾害发生时能够保障救援车辆基本通行的道路。按照功能可划分为对外生命线通道、组团间生命线通道、医疗救护生命线通道。

8.2.1.2 各生命线通道应连接成网，对外通道多方向可达，组团之间形成平行通道或环形通道可达。组团间生命线通道要求每两个组团间至少保证两个生命线通道基本畅通，医疗救护生命线通道要求从组团间生命线通道至医疗点至少保持一条通道畅通。

8.2.2 应急供水

8.2.2.1 城市给水系统主要工程设施供电等级应为一级负荷。

8.2.2.2 城市应急供水量应首先满足城市居民基本生活用水要求，应急供水期间，居民生活用水指标不宜低于 80 升/（人.天）。

8.2.3 应急供电

8.2.3.1 每个防灾分区中保底电网 220 千伏变电站不少于 1 座，110 千伏变电站不少于 1 座，应急保障等级为 I 级。

8.2.3.2 保底电网构架变电站应采用户内式建设，电力线路优先采用电缆建设，采用架空线则防风能力可抵御 14 级台风。

8.2.3.3 高风险区应急电源不应设置于地下负一楼以下，沿海区域 100 米范围不应设置于地下室。

8.2.4 应急通讯

8.2.4.1 核心机楼应配置发电设备，发电设备要求年启动次数不少于 3 次。

8.2.4.2 市、区应急基础设施、应急服务设施、应急避护设施、公共卫生防疫中心等设施（场所）应设置同时用于微波中继传输、重要汇聚传输节点等的综合基站（机房），各镇街配建不少于 3 座，并应能满足中心区域覆盖要求。基站防风能力按可抵御 14 级台风设计，自带电源可使用不少于 7 天。

8.3 城市防风、防涝、防洪（潮）

8.3.1 城市防风

8.3.1.1 生命线通道建设要求在 14 级以下台风登陆情形下交通不能中断，在 14 级及以上台风登陆情形下救援车辆交通可以通行，即保证双向 2 车道通行条件。

8.3.1.2 生命线通道绿化种植、交通安全设施和交通标志、公交站牌、消防栓、邮筒、路名牌、报刊亭、电话亭、垃圾桶等应满足灾害状态下的交通基本通行要求。

8.3.1.3 珠海市园林绿化常用乔木分为 4 个抗风等级。I 级抗风植物抗风能力最强；II 级抗风植物抗风能力较强；III级抗风植物抗风能力一般；Ⅳ级抗风植物抗风能力差。生命线通道及交通性主干路绿化带乔木选择 I 级抗风植物，不应选择III、Ⅳ级抗风植物，道路中央分隔带禁止种植乔木。

8.3.1.4 建筑物主要方向出入口及地下出入口位置设计，应避开区域内低洼地段，避免朝向临水或来水一侧，下沉式出入口应配置符合防御风暴潮、暴雨需要的挡水设备。

8.3.1.5 新建住宅、党政机关办公楼、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校、托儿所、幼儿园、老年人建筑，不得在二层及以上采用玻璃幕墙。人员密集、流动性大的商业中心，交通枢纽，公共文化体育设施等场所，临近道路、广场及下部为出入口、人员通道的建筑，严禁采用全隐框玻璃幕墙。

8.3.2 防涝

8.3.2.1 城市防涝：横琴新区、香洲区及高新区按 100 年一遇 24 小时降雨遇 5 年一遇外江（海）潮位不致内涝，并采用 5 年一遇 24 小时降雨遭遇 100 年一遇外江（海）潮位不致内涝进行校核；金湾区、斗门区城区一般区域采用 50 年一遇 24 小时降雨遇 5 年一遇外江（海）潮位不致内涝，并采用 5 年一遇 24 小时降雨遇 50 年一遇外江（海）潮位不致内涝进行校核，重要区域（包括机场、高铁枢纽、重要场（厂）站设施等）按 100 年一遇 24 小时降雨遇 5 年一遇外江（海）潮位不致内涝，并采用 5 年一遇 24 小时降雨遭遇 100 年一遇外江（海）潮位不致内涝进行校核。

8.3.2.2　乡村防涝：一般农业区（农田）及“三高”农业区治涝标准按 10 年一遇 24 小时暴雨遭遇外海 5 年一遇高潮水位一天排至免排水位。

8.3.3　防洪（潮）

8.3.3.1　城区防洪：截洪沟设计标准采用 50 年一遇；承担山洪行泄且涉及保护下游城镇或工业区的排洪渠采用 100 年一遇设计重现期；其他河渠采用 50 年一遇设计重现期，且按内涝防治标准降雨不发生漫堤校核。

8.3.3.2　乡村防洪：农村河渠按 10～20 年一遇的防洪标准，乡镇人口密集区的河渠防洪标准采用 20 年一遇，村庄及农田区的河渠防洪标准采用 10 年一遇。

8.3.3.3　外江（海）防洪（潮）：高新区（淇澳岛除外）海堤、情侣路海堤、中珠联围、横琴海堤、白蕉联围（城市段）、乾务赤坎大联围（城市段）及构筑物防洪潮标准为 200 年一遇；淇澳海堤、竹银联围、大沙联围、上横联围、三沙联围、鹤洲南海堤、白蕉联围（农村段）、乾务赤坎大联围（农村段）及构筑物防洪潮标准为 100 年一遇。

8.4　城市消防

8.4.1　城市消防站应分为陆上消防站、水上消防站和航空消防站。陆上消防站分为普通消防站、特勤消防站和战勤保障消防站三类。普通消防站分为一级普通消防站、二级普通消防站和小型消防站。

8.4.2　普通消防站的布局，应以接到出动指令后 5 分钟内消防队可以到达其辖区边缘为原则确定；特勤消防站应根据其特勤任务服务的主要对象，设在靠近其辖区中心且交通便捷的位置；战勤保障消防站不宜单独划分辖区面积。陆上消防站建设用地面积指标应符合下表规定。

表 8-1 陆上消防站建设用地面积指标

<table>
<tr><th>项目名称</th><th>建筑面积(m^2)</th><th>容积率</th><th>用地面积(m^2)</th></tr>
<tr><td>一级站</td><td>2700～4000</td><td rowspan="2">0.5～0.6</td><td>3900～5600</td></tr>
<tr><td>二级站</td><td>1800～2700</td><td>2300～3800</td></tr>
<tr><td>小型站</td><td>650～1000</td><td>0.8～0.9，当绿化用地难以保证时，宜控制在 1.0～1.1</td><td>600～1000</td></tr>
<tr><td>特勤站</td><td>4000～5600</td><td rowspan="2">0.5～0.6</td><td>5600～7200</td></tr>
<tr><td>战勤保障站</td><td>4600～6800</td><td>6200～7900</td></tr>
</table>

注：本表所列建设用地为建设净用地面积（不包含代征地面积）。

8.4.3　水上消防站、航空消防站的布局和建设应经专题研究确定。

8.4.4 城市消防用水可由城市给水系统、消防水池及符合要求的其他人工水体、天然水体、再生水等供给。利用城市给水系统作为消防水源时，必须保障城市供水高峰时段消防用水的水量和水压要求。市政消火栓设置应符合现行国家标准《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974 的有关规定。每个消防站辖区内至少应设置一个为消防车提供应急水源的消防水池，或设置一处天然水源或人工水体的取水点，并应设置消防车取水通道等设施。

8.5 城市抗震

8.5.1 珠海市城市一般建设按照地震基本烈度 VII 度区设防，建立相应的报警、防震体系。珠海市抗震设防标准按国家地震局颁布的《中国地震动参数区划图》的有关规定。

8.5.2 城市重要建设工程和可能发生严重次生灾害的建设工程，必须进行地震安全性评价，并根据地震安全性评价结果，确定抗震设防要求，进行抗震设防。

8.5.3 市、区行政级别应建立相应抗震培训基地等设施。

8.6 城市应急避难

8.6.1 避护场所一般分为中心避护场所、固定避护场所、紧急避护场所。中心避护场所对应市级、片区级公服设施，约 60-150 万人/处，用地面积≥10 公顷，用地条件紧张地区≥5 公顷；固定避护场所，对应片区、新镇级公共服务设施，约 0.25-0.5 万人/处，用地面积≥1.0 公顷，用地条件紧张地区≥0.5 公顷；紧急避护场所，对应居住区、居住小区级公服设施，约 0.2 万人/处，用地面积≥0.2 公顷。避护场所指标参照《珠海市应急避难场所规划（2018）》执行。

8.6.2 条件允许情况下各级避护场所需均有室内、外的类型，室内首选学校、社区（街道）中心、福利设施、体育馆等具有高设防建设标准的公服设施场所，室外选择面积较大的公园、体育场、绿地、广场、学校操场、综合车场等。

8.6.3 场所周边应至少满足有 1 条宽度大于 8 米的城市道路，距离公共交通站点的距离宜在 100 米范围内，场所应开放多个步行入口。

8.6.4 避护场所应配备应急供水、照明设施和厕所，一定数量的食品等生活必需品；有必要的配备气象观测设施、应急信息发布系统；有条件的配备医疗急救、救灾、炊具等设施；尽量安置住宿。

第9章

生态保护与历史传承

9 生态保护与历史传承

9.1 生态保护

9.1.1 生态保护地区主要为非城市建设用地，包括下列范围：

（1） 具有重要生态价值的地区，包括规划确定的生态保护红线、饮用水水源一级保护区、风景名胜区、自然保护区、永久基本农田保护区、森林公园、郊野公园、海岸公园、湿地公园、城市蓝线范围、大型生物通道的城市绿廊以及林地等；
（2） 具有特殊科学价值的地点，包括位于陆地或海洋上，在生物学、地理学、地质地貌学等科学领域具有特殊价值的地点。

9.1.2 不同用途的生态保护地区内的规划建设管理须符合相应法律法规的规定，详见表 9-1。

表 9-1 珠海市生态保护地区

类别	具体范围	相关法规及施行时间	相关规划
河流型饮用水水源一级保护区	平岗、广昌、竹洲头、黄杨、南门泵站一级保护区水域范围的长度为取水点上游 1500 米到下游 1500 米以内的河段，宽度为取水点一侧堤岸到河道中泓线；平岗、竹洲头、黄杨、南门泵站一级保护区陆域范围的长度与一级保护区水域长度相等，宽度为取水点一侧堤岸向陆域纵深 100 米；广昌泵站一级保护区陆域范围的长度与一级保护区水域长度相等，宽度为取水口一侧防洪堤内侧至防洪堤外侧距离	《城市蓝线管理办法》（2006 年）； 《珠海经济特区城乡规划条例》（2013 年）	《珠海市城市总体规划（2001-2020）（2015 年修订）》； 《珠海市主体功能区规划》 《珠海市饮用水水源保护区区划》 《广东省人民政府关于划定珠海市饮用水源保护区的批复》（粤府函〔2013〕25 号）
水库型饮用水水源一级保护区	大镜山、杨寮、竹银、乾务水库取水点半径 300 米范围内的水域，一级水域保护区沿岸正常水位线以上 200 米范围内的陆域；蛇地坑水库正常水位线以下的全	《城市蓝线管理办法》（2006 年）； 《珠海经济特区城乡规划条例》（2013 年）	《珠海市城市总体规划（2001-2020）（2015 年修订）》； 《珠海市主体功能区规划》 《珠海市饮用水水源保护区区划》

类别	具体范围	相关法规及施行时间	相关规划
	部水域，正常水位线至流域分水岭的陆域范围（除黑白面将军山隧道两侧边界线之间宽57米的陆域外）；梅溪、南屏、仙竹洞、银坑、青年、龙井、缯坑、西坑、南山、先锋岭、白水寨、南新、木头冲、黄绿背、爱国、大万山旧水坑水库正常水位线以下的全部水域，水库一级水域保护区沿岸正常水位线以上到流域的分水岭的陆域		《广东省人民政府关于调整珠海市部分饮用水水源保护区的批复》（粤府函〔2018〕314号）《广东省人民政府关于调整珠海市部分饮用水水源保护区的批复》（粤府函〔2020〕277号）
风景名胜区	北黄杨山风景区、南黄杨山风景区、万山群岛海洋风景区	《风景名胜区条例》（2006年）；《广东省风景名胜区条例》（1998年）；《广东省城市绿化条例》（2000年）；《珠海经济特区城乡规划条例》（2013年）	《珠海市城市总体规划（2001-2020）（2015年修订）》
自然保护区	淇澳岛红树林自然保护区；内伶仃—牛头岛海域珠江口中华白海豚国家级自然保护区；内伶仃岛猕猴自然保护区、担杆岛猕猴自然保护区、黄杨山自然保护区、六乡竹篙岭保护区、凤凰山自然保护区等	《中华人民共和国自然保护区条例》（1994年）；《海洋自然保护区管理办法》（1995年）；《自然保护区管护基础设施建设技术规范》；《珠海经济特区城乡规划条例》（2013年）	《珠海市城市总体规划（2001-2020）（2015年修订）》
永久基本农田保护区	南屏镇、凤山街道办、湾仔街道办、平沙片区、红旗北片区、红旗南片区、鹤洲北片区、莲洲片区、白蕉北片区、白蕉南片区、乾务东片区、乾务西片区、斗门片区等永久基本农田保护区	《基本农田保护条例》（1999年）；《广东省基本农田保护区管理条例》（2002年）；	《广东省珠海市土地利用总体规划（2006-2020年）》

类别	具体范围	相关法规及施行时间	相关规划
森林公园、郊野公园	尖峰山、板樟山、烟墩山、凤凰山、金鼎乡土林、黑白面将军山、大横琴山、竹篙岭、孖髻山、太平山、连湾山等森林公园；石坑山、有髻山、小横琴山、莲花山、小托山、白石山、大石古、两耳岭、和风山、麻竹山、大霖山、黄竹山、水禾坑山、观音山、茅田山、高栏岛、荷包岛等郊野公园	《中华人民共和国森林法》（1998 年）； 《国家级森林公园管理办法》（2011 年）； 《森林公园管理办法》（1994 年）； 《森林公园总体设计规范》（1995 年）； 《广东省森林公园管理条例》（2010 年）； 《广东省森林保护管理条例（修正）》（1997 年）；	《珠海市城市总体规划（2001-2020）（2015 年修订）》； 《珠海市城市绿线规划》； 《珠海市山体保护与利用规划》
海岸公园	唐家金星湾、唐家湾、香洲湾（野狸岛）、九洲岛湾仔、十字门、马骝洲、三井湾、深井湾、白曹湾、海泉湾、海滨公园	《海洋自然保护区管理办法》（1995 年）； 《广东省海域使用管理规定（修正）》（1998 年）； 《珠海经济特区城乡规划条例》（2013 年）	《珠海市城市总体规划（2001-2020）（2015 年修订）》； 《珠海市城市绿线规划》； 《珠海市水体保护与利用规划》
湿地公园	淇澳岛红树林湿地公园、横琴杧洲、二井湾湿地公园、金湾西湖东咀湿地公园、斗门竹洲水松林湿地公园、平沙新城湿地公园	《广东省湿地保护条例》（2006 年）	《珠海市城市总体规划（2001-2020）（2015 年修订）》； 《珠海市主体功能区规划》
林地	全市范围内划分为林地的土地	《广东省林地保护管理条例》（1998）	《珠海市城市总体规划（2001-2020）（2015 年修订）》 《珠海市城市绿线规划》

9.1.3　除滩涂、自然岸带、永久基本农田、耕地和正在开发的地区外，城市表土不得裸露。

9.1.4　位于城市建成区和规划新区内的山体，有条件的，应当修建沿山路，以利于保护山体、便于观光游览。道路与山体交汇的，沿道路的观山视线通廊不得有建筑物遮挡，交汇区域应当作为景观节点，规划为绿地。

9.1.5　严格保护江、河、湖、海的自然岸线和渠、水库、湿地的地域界线，严格控制改变岸线。

9.1.6　涉及生态保护地区的规划应符合下列规定：

（1） 遵守《中华人民共和国自然保护区条例》；
（2） 在生态保护地区内，只可进行科学研究、科学考察和有助

保护特定自然景观、生态特征的开发建设活动；

（3） 与生态保护地区相邻用地的开发利用，应尽量减少对生态保护地区带来不良影响。

9.2 文化遗产保护

9.2.1 定义与分类

9.2.1.1 文化遗产是指人类发展历程中留存下来的遗物、遗迹、遗存、集体记忆等，包括物质与非物质形态。主要包括不可移动文物、历史文化名镇（村）、传统村落、历史文化街区、历史建筑、改革开放历史性建筑、革命遗址、地下文物埋藏区以及非物质文化遗产等。

9.2.1.2 本标准与准则主要针对历史文化名镇（村）、历史文化街区和历史建筑三类文化遗产提出保护原则及相应规定，其他类型的文化遗产保护必须严格按照《中华人民共和国文物保护法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国非物质文化遗产法》、《历史文化名城名镇名村保护条例》、《珠海经济特区历史文化名镇名村和历史建筑保护办法》等法律法规及相关部门规章、技术规范及政府规范性文件的规定执行。

9.2.2 历史文化名镇（村）保护

9.2.2.1 历史文化名镇（村），是指保存文物特别丰富，历史建筑集中成片，保留着传统格局和历史风貌，历史上曾经作为政治、经济、文化、交通中心或者军事要地，或者发生过重要历史事件，或者其传统产业、历史上建设的重大工程对本地区的发展产生过重要影响，或者能够集中反映本地区建筑的文化特色、民族特色，由国家或广东省政府批准公布的城镇（村庄），重点保护中国历史文化名镇唐家湾镇和斗门镇、广东省历史文化名村北山村等。

9.2.2.2 历史文化名镇（村）应当整体保护，保持传统格局、历史风貌和空间尺度，不得改变与其相互依存的自然景观和环境。

9.2.2.3 历史文化名镇（村）规划应划定历史文化名镇（村）的核心保护范围和建设控制地带。

9.2.2.4 在规划确定的核心保护范围内不得进行与保护无关的建设活动，但必要的基础设施和公益性公共服务设施的新建、改建、扩建工程除外。相关建设工程的建筑高度和风貌应当与保护对象相协调。

9.2.2.5 历史文化名镇（村）核心保护范围内的古树名木应加以保护，严禁破坏和移动。

9.2.2.6 在规划确定的建设控制地带内，不得新建、改建、扩建与保护对象不协调的建筑物、构筑物。

9.2.3 历史文化街区保护

9.2.3.1 历史文化街区，是指经广东省人民政府核定公布的保存文物特别丰富、历史建筑集中成片、能够较完整和真实地体现传统格局和历史风貌，并具有一定规模的区域。

9.2.3.2 相关规划编制中，应按照已公布的历史文化街区核心保护范围、建设控制地带以及保护规定和要求予以落实。

9.2.3.3 历史文化街区核心保护范围内用地规划应遵守下列原则：

（1） 应保护文物古迹、历史建筑与历史环境要素；
（2） 除进行必要的危房加固、环境整治、基础设施和公共服务设施建设之外，不应进行与历史文化街区保护无关的新建、改建、扩建活动；
（3） 对历史文化街区核心保护范围内的建筑物、构筑物，应当区分不同情况，采取相应措施，实行分类保护与整治；
（4） 其内的历史建筑，应当保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等。

9.2.3.4 历史文化街区核心保护范围内道路交通规划应遵守下列原则：

（1） 要保持或延续原有道路的历史格局和空间尺度，道路的断面、宽度、线型参数、消防通道的设置等均应考虑历史风貌的要求；
（2） 对富有特色的街巷，应保持原有的空间尺度，道路宽度可在国家标准规定的下限范围内选取；
（3） 应避免大量机动车交通穿越，交通结构应以满足自行车及步行交通为主；
（4） 不应新设大型停车场和广场，不应设置高架道路、立交桥、高架轨道、客运货运枢纽、公交场站等交通设施，禁设加油站；
（5） 街区内的街道宜沿用历史上的原有名称。

9.2.3.5 历史文化街区核心保护范围内市政工程规划应遵守下列原则：

（1） 当市政管线和设施按常规设置与文物古迹、历史建筑及历史环境要素的保护发生矛盾时，应在满足保护要求的前提下采取工程技术措施加以解决；
（2） 街区内不应设置大型市政基础设施，小型市政基础设施应采用户内式或适当隐蔽，其外观和色彩应与所在街区的历史风貌相协调；
（3） 街区内的所有市政管线应采取地下敷设方式，当市政管线布设受到空间限制时，应采取共同沟、增加管线强度、加强管线保护等措施，并对所采取的措施进行技术论证后确定管线净距。

9.2.3.6 历史文化街区核心保护范围内防灾和环境保护应遵守下列原则：

（1） 必须健全防灾安全体系，对灾害及其产生的次生灾害应采取防治和补救措施；

（2） 街区内不得保留或设置二类工业用地和二、三类物流仓储用地；
（3） 街区内不宜保留或设置一类工业用地和一类物流仓储用地，并应对现有企业的调整或搬迁提出要求；
（4） 街区内应设立社区消防组织，并配备小型、适用的消防设施和装备；在不能满足消防通道要求及给水管径DN<100毫米的街巷内，应设置水池、水缸、沙池、灭火器及消火栓箱等小型、简易消防设施及装备；
（5） 在历史文化街区外围宜设置环通的消防通道。

9.2.3.7 对历史文化街区核心保护范围内进行整治，宜包括下列内容：

（1） 拆除违章建筑，清理重点保护区内违章经营的项目和摊点；
（2） 清除与原有历史环境气氛不符的树种和建筑小品，改造架空工程管线；
（3） 对街区内有碍安全和卫生部分进行必要的清理。

9.2.3.8 现状位于历史文化街区核心保护范围内的合法建筑物、构筑物，近期按现状保留使用，不应擅自改建和扩建，远期应根据历史文化街区的专项保护规划确定修缮、改善、整饬、拆除等建筑保护整治措施与更新模式。

9.2.3.9 历史文化街区内的历史建筑不得拆除；街区内构成历史风貌的环境要素的保护方式应为修缮、维修；街区内与历史风貌相冲突的环境要素的整治方式应为整修、改造；街区内拆除建筑的再建设，应符合历史风貌的要求。

9.2.4 历史建筑的保护

9.2.4.1 历史建筑是指具有一定保护价值，尚未公布为文物保护单位，且具有下列特点之一的建筑物、构筑物：

（1） 建筑样式、施工工艺和工程技术具有建筑艺术特色和科学研究价值；
（2） 反映珠海市地域建筑历史文化特点；
（3） 著名建筑师的代表作品；
（4） 在产业发展史上具有代表性的作坊、商铺、厂房和仓库等；
（5） 其他具有历史文化意义的建筑物、构筑物。

9.2.4.2 历史建筑应重点保护建筑外观形式、建筑与历史环境的关系、有特色的空间组织方式和结构形式、有特色的室内陈设与装饰等。在确保其价值特色的前提下，允许对其内部进行设施改造、结构优化和使用性质调整，但需按法定程序报批。

9.2.4.3 在历史建筑的保护范围内各项建设活动应遵守下列原则：

（1） 除确需建造的历史建筑附属设施外，不应新建建筑物，应以保存、修缮和维修为主，必须完整保留其中尚存的历史真迹部

分；

（2） 允许加固危房及工程管网设施做必要的改造更新以提高和改善环境条件，不应进行可能对建筑原有立面和风貌构成影响的建设活动。

9.2.4.4 在历史建筑的建设控制地带内新建、扩建、改建建筑的，应在功能、高度、体量、立面、材料、色彩等方面与历史建筑相协调，不应改变建筑周围原有的空间景观特征，不应影响历史建筑的正常使用。

第10章

规划检验与规划条件核实

10 规划检验与规划条件核实

10.1 规划检验

10.1.1 基本规定

10.1.1.1 规划检验应采用珠海 2000 坐标系和 1985 国家调和基准，同时提供 2000 国家大地坐标系成果，坐标转换应使用珠海市现行测绘基准框架建设成果，时间基准应采用公元纪年、北京时间。

10.1.2 建筑工程规划检验

10.1.2.1 建筑工程规划检验施行建筑工程施工放线规划检验。

10.1.2.2 建筑工程施工放线规划检验内容

（1）有地下或半地下结构的建筑工程，实地检测施工放线后地下或半地下结构底层外围轴线（灰线）及其上方地上结构主要桩位验测点坐标、基坑底面高程，检核地下或半地下结构底层及其上方地上结构主要桩位水平空间位置、外围轴线边长、地上结构主要桩位间边长、地下或半地下结构外围轮廓形状和基坑底面高程与规划条件是否相符。

（2）无地下或半地下结构的建筑工程，实地检测施工放线形成的首层结构外围轴线（灰线）验测点坐标，检核首层结构外围轮廓形状、外围轴线边长、水平空间位置与规划条件是否相符。

10.1.2.3 建筑工程施工放线规划检验时间节点

（1）有地下或半地下结构的建设工程：完成地下或半地下结构基坑开挖及地下或半地下结构底层外围轮廓施工放线，进行结构施工前。

（2）无地下或半地下结构的建设工程：首层施工放线完成，进行结构施工前。

10.1.2.4 建筑工程施工放线规划检验验测要素限差标准

（1）建（构）筑物验测点相对于许可点位，验测限差规定为±21 厘米。

（2）基坑底面高程验测限差规定为±28 厘米。因填海造成地基易下沉区域、海岛等边远地区，施工放线中的高程验测限差可放宽一倍。

10.1.2.5 建筑工程施工放线规划检验合格评定标准

（1）规划检验数值不超过规定验测限差 50%的，可评定为合格。

（2）规划检验数值超限，但仍然符合建筑物退让控制要求、建筑间距控制要求等规划技术标准的，可评定为合格。

10.1.3 市政工程规划检验

10.1.3.1 市政工程规划检验包括：对管线、道路、桥梁及其他建设工程实施施工放线规划检验：其中对地下管线等隐蔽性工程在工程敷设完成实施覆土前规划检验。

10.1.3.2 市政工程规划检验内容

（1）管线、道路、桥梁及其他建设工程施工放线规划检验：实地检测建设工程起点、终点、转折点、接驳点、交叉点及其他主要特征点(建设工程特征点)的坐标，检核建设工程特征点的水平空间位置、相对位置与规划条件是否相符。

（2）地下管线覆土规划检验：实地检测地下管线各类地下管线起点、终点、转折点、接驳点、交叉点、检修井、阀门井及其他主要特征点（地下管线特征点）的坐标、高程（外顶或内底高程），检核地下管线特征点的水平空间位置、竖向空间位置、相对位置、高程与规划条件是否相符。

10.1.3.3 市政工程规划检验时间节点

（1）管线、路桥、其他建设工程施工放线规划检验时间节点：设工程施工放线完成、进行施工前。

（2）地下管线覆土规划检验时间节点：隐蔽性管线工程敷设完成，进行覆土前。

10.1.3.4 市政工程规划检验验测要素验测限差规定

（1）建设工程验测点验测限差规定：道路、桥梁、其它建设工程验测点相对于许可点位，验测限差规定为±14 厘米。

（2）用地红线或建设工程边长验测限差规定：用地红线或建设工程验测边长（间距）相对于许可边长（间距），验测限差规定为±10 厘米。

（3）建设工程验测点高程验测限差规定：建设工程验测点验测高程相对于许可高程，验测限差规定为±14 厘米。基坑底面高程验测限差规定为±28 厘米。因填海造成地基易下沉区域、海岛等边远地区，施工放线中的高程验测限差可放宽一倍。

（4）规划检验验测要素验测结果符合性评定标准：平面验测点点位相对于许可点位，点位验测偏差小于等于点位验测限差者，评定为“验测点平面位置与规划条件相符”；点位验测偏差大于点位验测限差者，评定为“验测点平面位置与规划条件不符”。

（5）用地红线或建设工程边长符合性评定标准：用地红线或建设工程验测边长相对于许可边长，验测较差小于等于验测限差者，评定为“验测边长与规划条件相符”；否则评定为“验测边长与规划条件不符”。

（6）建设工程验测点高程符合性评定标准：建设工程验测点验测高程相对于许可高程，验测较差小于等于验测限差者（自流重力管线不出现反坡者），评定为“高程与规划条件相符”；否则评定为“高程与规划条件不符”。

10.1.3.5 市政工程规划检验合格评定标准

（1）市政工程平面点位、竖向标高检测超限，但仍然符合市政工程设计规范要求，边线布置不超出用地红线范围的，可视为不影响规划实施。
（2）对于不符合市政工程设计规范要求的，应先开展技术论证工作，通过后方可进行设计变更并继续实施。
（3）对于边线布置超出用地红线范围的，涉及已有产权单位用地的，应先征得用地单位同意后，方可进行设计变更并继续实施。

10.2 规划条件核实

10.2.1 建筑工程规划条件核实测绘内容及要求

（1） 实测 1:500 规划总平面勘测图，按现状描绘各项地形要素，标示建设用地红线、建筑红线、地下半地下结构轮廓线等规划许可的内容及建筑工程的现状（包括与规划许可不符的情况）。
（2） 实测 1:500 规划总平面勘测图的勘测范围：应当包括建设用地红线范围及建设用地红线周边第一栋建筑物或第一条市政道路或 20 米范围；分期规划建设的，应当包括分期规划建设的范围及周边 10 米范围。
（3） 实测建筑单体分层套区平面勘测图，按现状描绘建筑单体分层平面布局，标示分层平面布局现状及与规划许可不符的内容（形状、数值、功能）、分层平面布局核实数据。
（4） 实测建筑单体竖向高度及高程，按现状描绘建筑单体竖向布局、立面色彩及与规划许可不符的内容（形状和数值）、单体竖向布局核实数据。
（5） 实测并计算规划条件各项内容的数据。

10.2.2 市政工程规划条件核实测绘内容及要求

（1） 实测 1:500 规划总平面勘测图，按现状描绘各项地形要素，标示规划许可的建设用地红线、道路桥梁中线及边线以及与规划许可不符的内容（形状和数值），勘测范围应当包括建设范围及周边 10 米范围。
（2） 实测 1:500 管线总平面勘测图：按现状描绘管线平面位置、管线特征点、塔（杆）位特征点、管线特征点连接方向，标示与规划许可不符的内容（形状和数值）及管线边线周边 10 米范围的现状地形要素。
（3） 实测并计算规划条件各项内容的数据。

10.2.3 规划条件核实内容

（1） 建筑工程规划条件核实应当核实以下内容：建设工程的用地位置、建设规模、建筑边界、建筑层数、建筑层高、建筑高度、标高、容积率、建筑密度(建筑覆盖率)、绿地率(绿化覆盖率)、规划总平面布局、规划使用功能、公共配套设施等各项强制

内容。

（2） 市政工程规划条件核实应当核实以下内容：建设工程的用地位置、建设规模、边界、线位、标高、规划总平面布局、规划使用功能等各项强制内容。

（3） 市政工程的有关配套建筑工程，规划条件核实参照建筑工程规划条件核实的有关规定办理。

10.2.4 规划条件核实合格评定标准

（1） 申请规划条件核实范围内规划许可的内容已全部完成。

（2） 应当拆除的建（构）筑物及设施已全部拆除。

（3） 划拨用地、临时用地、用地性质为一、二、三类工业用地和一、二、三类仓储用地内的建设工程，建成后需移交政府的配套服务设施建设工程，竣工现状与核准图纸基本相符。

除上述用地类别的其他用地内建设工程（包括但不限于住宅、商业、酒店、办公、新型产业建筑、物流建筑等），竣工现状与核准图纸基本相符，且项目计容总建筑面积不突破规划许可核准面积上限，需移交政府的配套服务设施与规划许可核准相符。因特殊情况增设移交政府的配套服务设施，其面积在规划条件核实时不视为超建。

（4） 存在与规划许可不符的内容或不符合合理误差的规定，但已按照要求改正、征求相关利害人意见或已经相关部门依法处理完毕。

10.2.5 建筑工程、市政工程以外的其他建设工程规划条件核实参照以上标准执行。

附录

附录A 用词说明

A.01. 执行本标准条文时，对于要求严格程度的用词说明如下，以便执行中区别对待。

（1） 表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词采用“必须”;

反面词采用“严禁”。

（2） 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”;

反面词采用“不应”或“不得”。

（3） 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：

正面词采用“宜”或“可”;

反面词采用“不宜”。

A.02. 条文中指明应按其他有关标准、规范执行的写法为“应按……执行”或“应 符合……要求或规定”，非必须按所指定的标准和规范执行的写法为“可参照……执行”。

附录 B 名词解释

B.01. **城市规划**

对一定时期内城市的经济和社会发展、土地利用、空间布局以及各项建设的综合部署、具体安排和实施管理。

B.02. **土地混合使用**

同一地块或建筑物中有两种或两种以上的使用功能，如住宅、办公、商业、工厂等。

B.03. **地块**

一个连续的区域，并可辨认出同类属性的最小的土地空间区域。

B.04. **容积率**

一定地块内，计算容积率的总建筑面积与建筑用地面积的比值。

B.05. **基准容积率**

为各类用地的地块容积率计算的基准值。

B.06. **修正系数**

在基准容积率的基础上，根据具体地块微观区位条件，基于规划技术理性、政策导向等方面考虑，需给予提高或降低容积率所赋予的指标。

B.07. **建筑覆盖率**

一定地块内所有建筑物的基底总面积占用地面积的比例。

B.08. **绿地率**

地块内各类绿化种植（地面绿化和屋顶绿化）的水平投影面积按相应系数折算后之总和与地块总用地面积的比率。

B.09. **新镇**

新镇是城市的基本细胞，即城市的基本功能单元。用地面积 10～15 平方公里，人口 15～30 万人的区域。

B.10. **一级邻里**

指由城市干路或自然分界线所围合，并与居住人口规模（3-5 万人）相对应，配建有较完善的、能满足该社区居民物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。

B.11. **二级邻里**

指居住人口规模在 1-1.5 万人的居住小区。

B.12. **中心城区**

指由新老香洲、吉大、拱北、前山、南屏、湾仔、洪湾组成，面积约 190 平方公里，即香洲城区和南湾城区范围。其他地区是指除中心城区以外的地区。

B.13. **公共交通**

供公众乘用的各种交通方式的总称，本标准主要指轨道交通和道路公共交通。

B.14. **轨道交通**

采用专用轨道导向运行的城市公共客运交通系统，包括地铁系统、轻轨系统、单轨系统、有轨电车、磁浮系统、自动导向轨道系统、市域快速轨道系统。

B.15. **城市道路系统**

城市范围内由不同功能、等级、区位的道路、以及不同形式的交叉口和停车场设施，以一定方式组成的有机整体。

B.16. **高速公路**

具有四个或四个以上车道、设有中央分隔带、全部立体交叉并全部控制出入的专供汽车高速行驶的公路。

B.17. **快速路**

城市道路中设有中央分隔带、具有四条以上机动车道、全部或部分采用立体交叉与控制出入以供汽车以较高速度行驶的道路。

B.18. **主干路**

在城市道路网中起骨架作用的道路。

B.19. **交通性主干道**

为以交通功能为主的城市干道，强调“通行功能”，通行能力较大，连接区域，连续性强，一般限制周边用地开口，车流速度较高。

B.20. **服务性主干道**

兼有“通行”与“通达”功能，主要服务道路周边用地上的各类活

动及交通的对外联系，车速一般不高，连续性较交通性主干道弱。

B.21. **次干路**

城市道路网中的区域性干路，与主干路相连接构成完整的城市干路系统。

B.22. **支路**

城市道路网中干路以外联系次干路或供区域内部使用的道路。

B.23. **城市道路网**

城市范围内由不同功能、等级、区位的道路，以一定的密度和适当的形式组成的网络结构。

B.24. **城市道路网密度**

城市建成区或城市某一地区内平均每平方公里城市用地上拥有的道路长度。

B.25. **城市道路面积率**

城市一定地区内、城市道路用地总面积占该地区总面积的比例。

B.26. **通行能力**

在一定道路和交通条件下，道路上某一路段单位时间内通过某一断面的最大车辆数。

B.27. **交叉口通行能力**

交叉口各进口道单位时间内可以通过的车辆数之和。

B.28. **自行车道**

主要供自行车通行的道路，在城市中可自成系统。

B.29. **步行街**

专供步行者使用，禁止通行车辆或只准通行特种车辆的道路。

B.30. **停车配建分区**

为实行差异化的停车政策，根据不同区域的规划土地利用性质、开发强度、公交可达性及道路网容量等因素划定停车配建区域。

B.31. **公共停车场（库）**

为社会公众存放车辆而设置的免费或收费的停车场地，也称社会停车场。

B.32. **共用停车场（库）**

可供宗地内所有业主共同使用的停车场（库）。

B.33. **公共充电站**

为社会公众提供电动汽车充电和（或）电池更换服务，并能够在充电过程中对充电机、动力蓄电池进行状态监控的场所。

B.34. **给水工程**

为城市提供生产及生活等用水而兴建的工程设施，包括原水的取集、处理以及成品水输配等项工程设施。

B.35. **给水系统**

由取水、输水、水质处理和配水等设施所组成的总体。

B.36. **供水水源**

给水工程取用的原水水体。

B.37. **水源保护**

保护城市给水水源不受污染的各种措施。

B.38. **城市需水量**

为由城市给水系统统一供给的居民生活、工业生产、公共设施、景观和城市其他用水等需水量的总和。

B.39. **城市用水**

城市生产、生活、消防和市政管理等活动所需用水的统称。

B.40. **排水工程**

收集、输送、处理、再生和处置污水和雨水的工程。

B.41. **排水系统**

收集、输送、处理、再生和处置污水和雨水的设施以一定方式组合成的总体。

B.42. **排水体制**

在一个区域内收集、输送污水和雨水的方式，有合流制和分流制两种基本方式。

B.43. **分流制**

用不同管渠分别收集和输送城市污水和雨水的排水方式。

B.44. 合流制

用同一管渠收集和输送城市污水和雨水的排水方式。

B.45. 城市污水

城市中排放各种污水和废水的统称，它由综合生活污水、工业废水和入渗地下水三部分组成。在合流制排水系统中，还包括被截留的雨水。

B.46. 生活污水

居民在工作和生活中排出的受一定污染的水。

B.47. 城市污水系统

城市污水的收集、输送、处理和排放等工程设施以一定方式组成的总体。

B.48. 污水处理

为使污水达到排入某一水体或再次使用的水质要求而进行净化的过程。

B.49. 面源污染

通过降雨和地表径流冲刷，将大气和地表中的污染物带入受纳水体，使受纳水体遭受污染的现象。

B.50. 低冲击开发

强调城镇开发应减少对环境的冲击，其核心是基于源头控制和延缓冲击负荷的理念，构建与自然相适应的城镇排水系统，合理利用景观空间和采取相应措施对暴雨径流进行控制，减少城镇面源污染。

B.51. 再生水

污水经适当处理后，达到一定的水质指标，满足某种使用要求，可以进行有益使用的水。

B.52. 高压走廊(高压架空线路走廊)

架设 110 千伏及以上高压架空电力线路的专用通道。

B.53. 用电负荷

在城市内或城市局部片区内，所有用电户在某一时刻实际耗用的有功功率之总和。

B.54. 供电电源

为城市提供电能来源的发电厂和接受市域外电力系统电能的电源变电站总称。

B.55. 城市变电站

城市电网中起变换电压，并起集中电力和分配电力作用的供电设施。

B.56. 开关站（开闭所）

城市电网中起接受电力并分配电力作用的配电设施。

B.57. 邮件处理中心

位于邮路汇接处的邮政网节点和邮件的集散、经传枢纽，也称邮政枢纽（或邮件分拣封发中心）。

B.58. 邮政支局

担负邮政收寄和投递主要任务的邮政分支服务网点。

B.59. 室外宏基站

在移动通信网中，布置在室外且覆盖半径较大（一般为几百米至几千米）的基站被称作宏基站。

B.60. 室内分布系统

在移动通信网中，为了补充室外宏基站信号覆盖不足、不稳定或为了提高话务量的吸收，设置于商场酒店等大型活动场所、高层建筑物内或信号覆盖差的地铁、隧道等地下建筑物内的分布式基站。

B.61. 居民生活用气

指城镇居民住宅内使用的燃气。

B.62. 商业用气

指城镇商业用户(含公共建筑)内生产和生活的燃气。

B.63. 月高峰系数

计算月的平均日用气量和年的日平均用气量之比。

B.64. 日高峰系数

计算月中的日最大用气量和该月日平均用气量之比。

B.65. 小时高峰系数

计算月中最大用气量日的小时最大用气量和该日平均小时用气量之比。

B. 66. **环境卫生设施**

具有从整体上改善环境卫生、限制或消除固体废弃物危害功能的设备、容器、构筑物、建筑物及场地等的统称。

B. 67. **垃圾收集点**

按规定设置的收集垃圾的地点。

B. 68. **垃圾收集站**

将分散收集的垃圾集中后由收集车清运出去的小型垃圾收集设施。

B. 69. **垃圾转运站（垃圾中转站）**

是指由收集车转载到转运车的转运设施。

B. 70. **综合管廊**

实施统一规划、设计、施工和维护，建于城市地下用于敷设市政公用管线的市政公用设施。

B. 71. **工业管廊**

工业园区用于敷设输送油、气等非市政类管道的专用通廊。

B. 72. **城市消防**

为预防和减轻因火灾对城市造成损失而采取的各种预防和减灾措施。

B. 73. **城市人民防空**

为防御和减轻城市因遭受常规武器、核武器、化学武器和细菌武器等空袭而造成危害和损失所采取的各种防御和减灾措施。

B. 74. **城市设计**

对城市风貌和空间环境所作的整体构思和安排，是落实城市规划、指导建筑设计、塑造城市特色风貌的有效手段，贯穿于城市规划建设管理全过程。

B. 75. **街区**

由城市高快速路、主干道、次干道、铁路、自然边界及其他边界等围合形成的具备主导城市功能或特色的范围，街区由街道和街坊组

成。

B. 76. **街道**

在城市范围内，全路或大部分地段两侧建有各式建筑物，设有人行道和各种市政公用设施的道路。

B. 77. **公共空间**

指可供公众自由进入并开展休憩、娱乐、运动、购物等活动的空间，主要包括街道、广场、公共绿地等城市公共空间，也包括地块内向公众开放的空间。

B. 78. **道路红线**

规划的城市道路路幅（新规划区包含道路两侧绿带）的边界线。

B. 79. **用地红线**

建设用地范围的边界线。

B. 80. **日照标准**

根据各地区的气候条件和居住卫生要求确定的，居住建筑正面向阳房间在规定的日照标准日获得的日照量，是编制居住区规划确定居住建筑间距的主要依据。

B. 81. **建筑间距**

两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。

B. 82. **建筑红线**

建筑物退让道路红线和用地红线的最小退让控制线，具体退让距离根据本标准准则及有关规范执行。

B. 83. **贴线率**

指建筑物贴建筑控制线的界面长度与建筑控制线长度的比值。

B. 84. **物流建筑**

用于进行物品储存、运输、配送、物流加工、物流管理及展销等综合功能的建筑。

B. 85. **地下室**

符合法规要求且具有建筑使用功能或配套功能的地下空间。

B. 86. **附属公用设施用房**

（1）用于人防、公用设备用房（水泵房、发电机房、变配电房、通信机房、锅炉房、空调机房、制冷机房等）、公用或共用停车库等。

（2）用于防灾、防护工程，以及为其独立使用的材料存储室等。

（3）用于到达上述空间所必需的地下交通空间。

B.87. 裙房、塔楼

与高层建筑主体相连且建筑高度不大于 24 米的附属建筑为裙房，也称为裙楼。超过 24 米的按高层建筑相关要求控制。裙房以上的部分为塔楼（含结构转换层）。

B.88. 骑楼

指沿街建筑的二层以上部分出挑，其下部用立柱支撑，形成半室内人行空间的建筑形态。

B.89. 架空连廊

位于二层及以上，联系两栋（座）建筑的水平交通走廊，分有上盖和无上盖架空连廊。

B.90. 内天井

四周均被计建筑面积的建筑空间（两栋或两座建筑之间的单层架空连廊除外）围合的室外露天空间，主要用以解决建筑物的采光和通风。

B.91. 室外透空空间

建筑外墙或阳台栏板之间，由不计建筑面积的结构连梁、连板或与其类似的装饰性构件等围合形成的上下透空的室外露天空间。

B.92. 室内透空空间

建筑楼层内局部设置的跨越两个及以上标准层高的有盖建筑空间。

B.93. 架空层

建筑物中仅有结构支撑而无外围护结构（因安全要求必须设置的净高不超过 1.5 米的栏杆除外）的开敞空间层。

B.94. 避难层

按消防规范要求，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

B.95. 结构转换层

建筑物上部与下部因采用不同结构类型，而用于设置转换结构构件（包括转换梁、转换桁架、转换板等）的楼层。

B.96. **设备层**

建筑物中专用于布置暖通、空调、给排水和电气等专业的设备和管道且供人员进入操作的空间层。

B.97. **夹层**

在一个楼层内，以结构板形式局部增设且投影面积不大于该楼层建筑面积 1/2 的楼层。

B.98. **建筑面宽**

建筑物连续面最大投影的长度。

B.99. **地下空间**

地表以下以土体或岩体为主要介质的空间领域。城市地下空间指城市规划区内地表以下的空间。

B.100. **水源保护区**

国家对某些特别重要的水体加以特殊保护而划定的区域。饮用水水源保护区分为一级保护区、二级保护区和准保护区。

B.101. **永久基本农田**

根据一定时期人口和社会经济发展对农产品的需求，依据国土空间规划确定的不得占用的耕地。

B.102. **永久基本农田保护区**

为对永久基本农田实行特殊保护而依据国土空间规划和依照法定程序确定的特殊保护区域。

B.103. **自然保护区**

对有代表性的自然生态系统、珍稀濒危野生动植物物种的天然集中分布区、有特殊意义的自然遗迹等保护对象所在的陆地、陆地水体或者海域，依法划出一定面积予以特殊保护和管理的区域。

B.104. **风景名胜区**

风景名胜资源集中、环境优美、具有一定规模和游览条件，可供人们游览欣赏、休闲娱乐或进行科学文化活动的地域。

B.105. 森林公园

以保护和持续利用森林自然景观为前提而设立的大陆保护区和旅游景点，依靠森林的自然景观、兼融部分人文景观，为提供旅游服务的特定生态区域。

B.106. 郊野公园

为使市民在邻近市区的地方可以享受到郊野的康乐和教育设施从而体验郊游乐趣而设立的公园，设立郊野公园可使市民无需经常深入广大的国家公园。

B.107. 城市蓝线

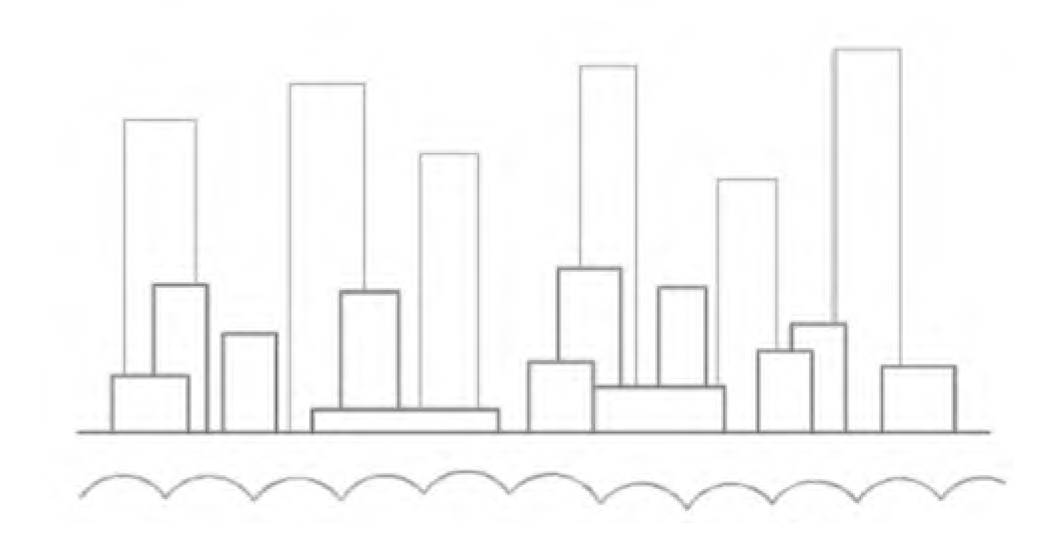
城市规划确定的河、湖、库、渠、湿地、滞洪区等城市地表水体和原水管线等水源工程保护和控制的地域界线，以及因河道整治、河道绿化、河道生态景观等需要而划定的规划保留区。

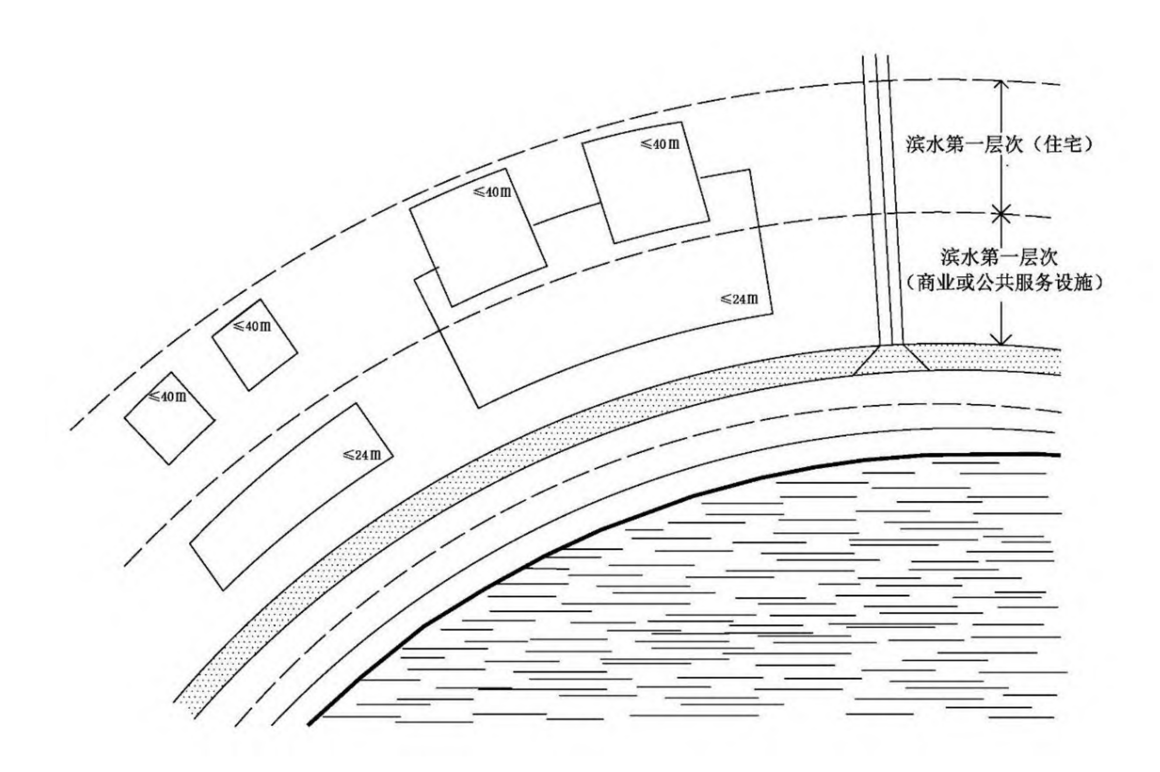
B.108. 规划条件核实

是指市城乡规划行政主管部门核实建设工程是否符合规划条件的活动。

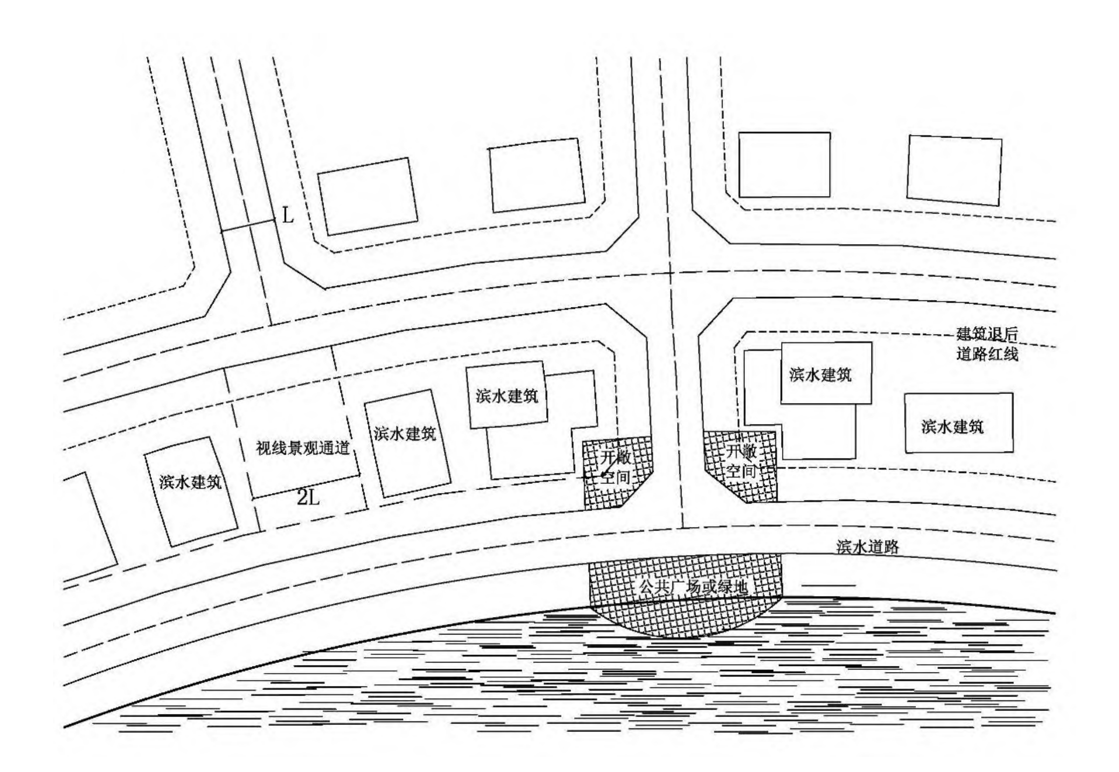
附录C 风貌管理规定

C.01. 滨水建筑控制

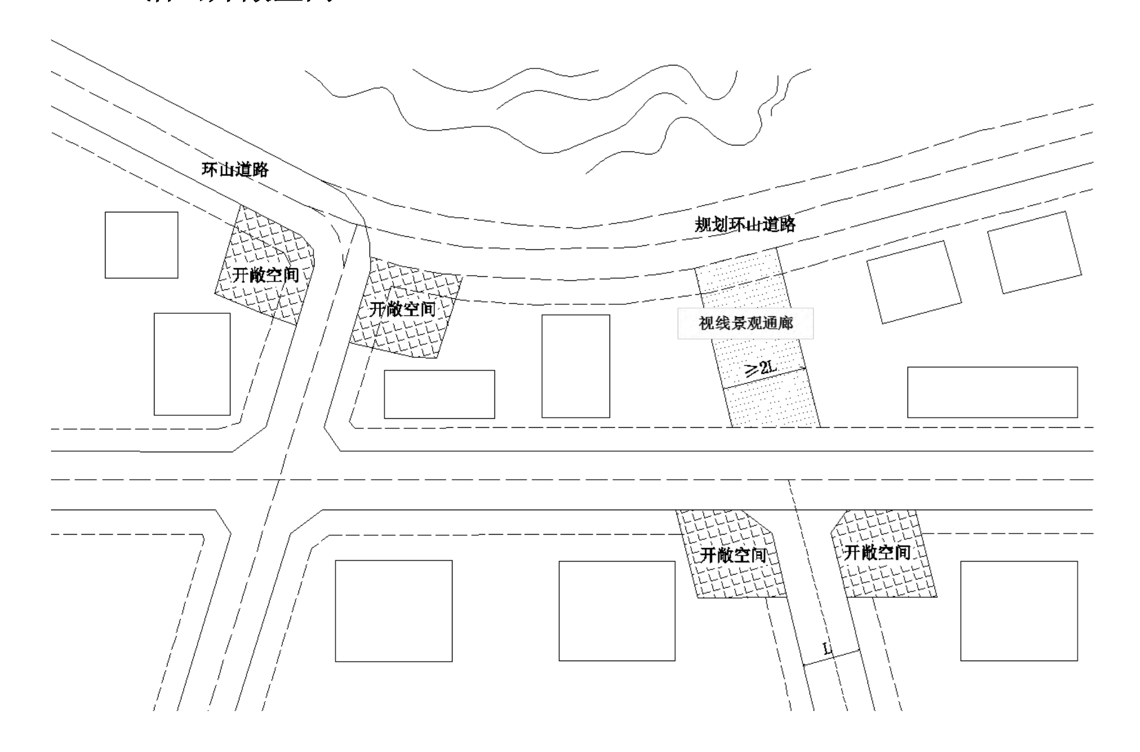




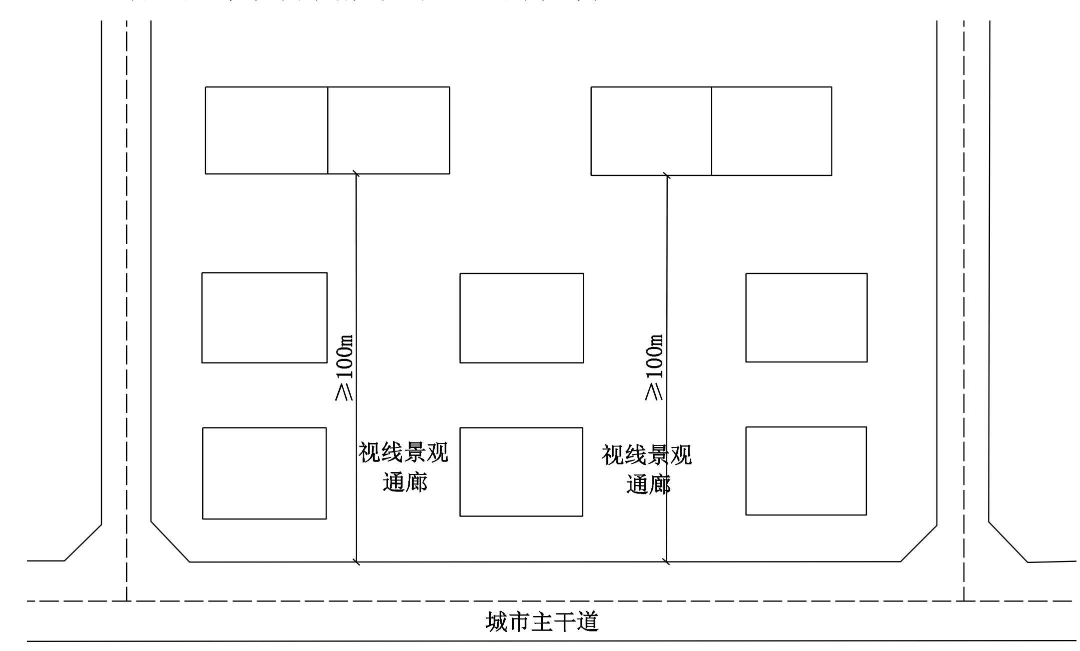
C.02. 滨水开敞空间



C.03. 沿山开敞空间

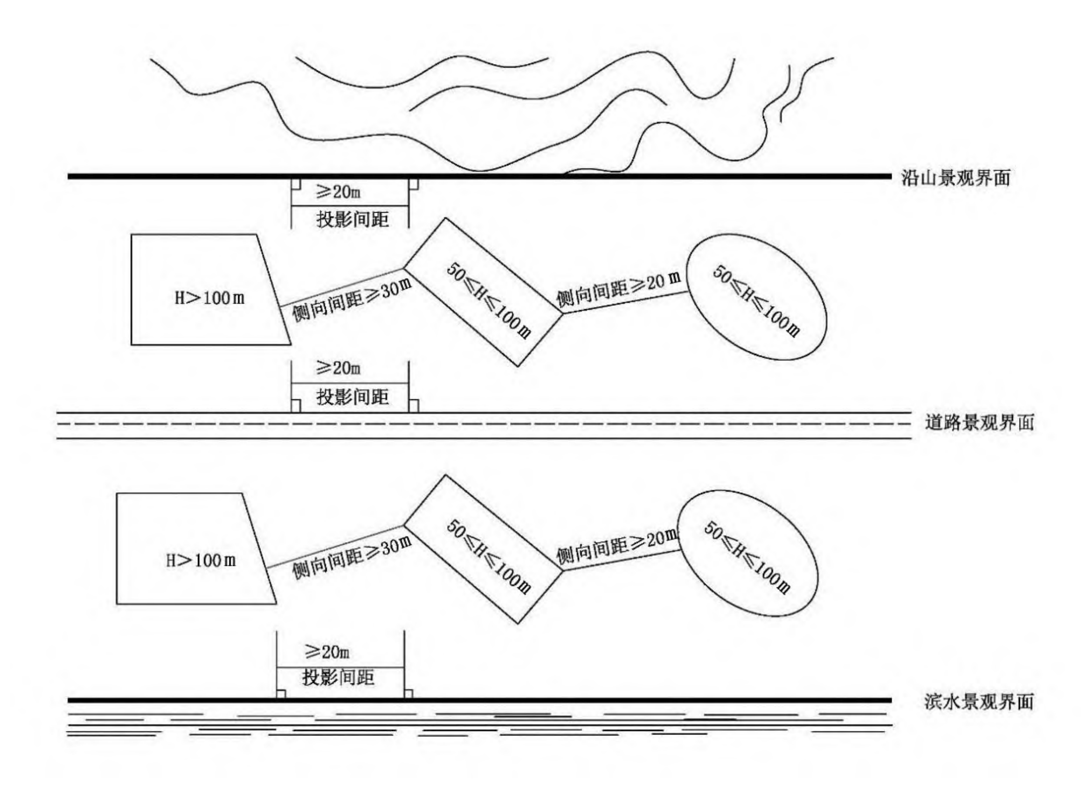


C.04. 沿重要景观界面居住小区通廊控制

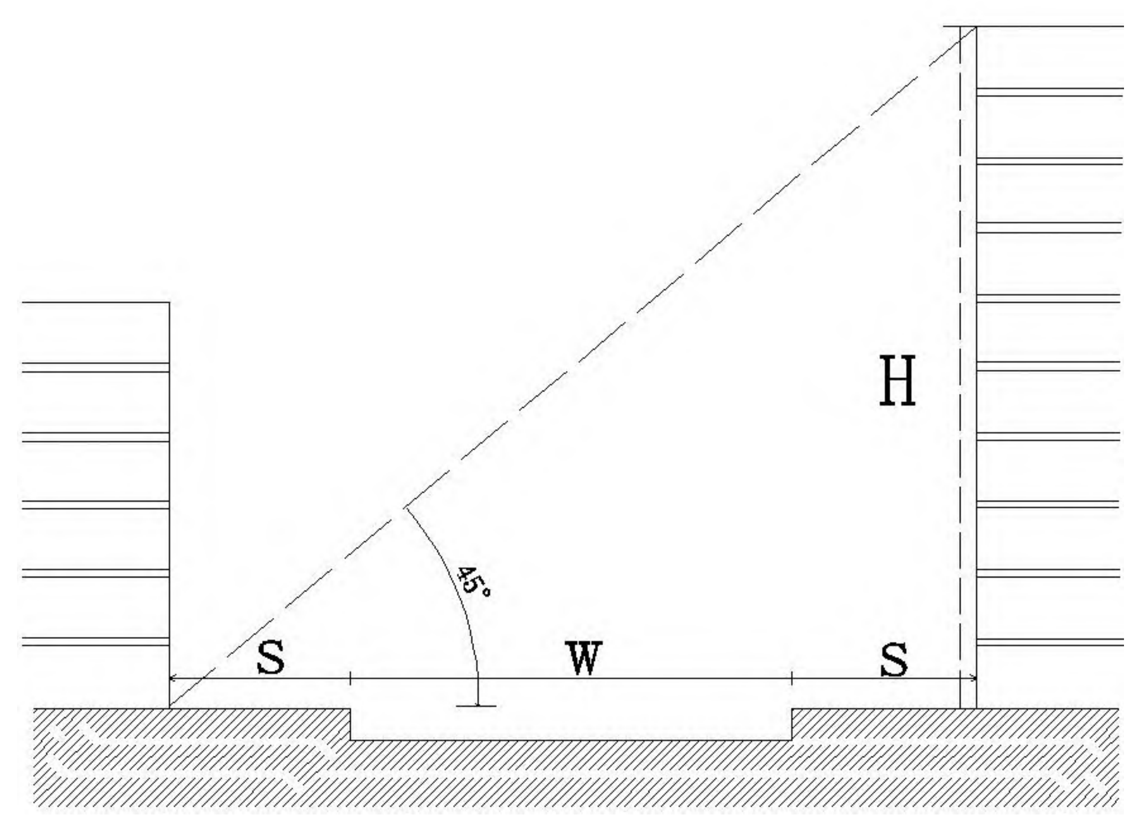


滨水、沿山景观界面

C.05. 建筑间距控制



C.06. 沿路一般建筑高度控制



H≤S+W+S

附录 D 住宅建筑间距控制

<table>
<tr><td colspan="4" rowspan="2">项目</td><td colspan="2">图示与系数</td></tr>
<tr><td>高层</td><td>多层或低层</td></tr>
<tr><td rowspan="5">高层</td><td rowspan="2">平行</td><td colspan="2">南北向</td><td>L≥南侧建筑高度 0.5 倍且≥24m</td><td>高层位于南侧，L≥南侧建筑高度 0.5 倍且≥24m</td></tr>
<tr><td colspan="2">东西向</td><td>L=较高建筑高度 0.3 倍且≥21m</td><td>L≥18m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">垂直</td><td colspan="2">X＜16m</td><td>≥18m</td><td>L1≥18m；L2≥15m</td></tr>
<tr><td colspan="2">X≥16m</td><td colspan="2">按平行控制</td></tr>
<tr><td colspan="2">侧面间距</td><td colspan="2">按垂直布置间距控制且≥13m</td></tr>
<tr><td rowspan="4">多层或低层</td><td rowspan="2">平行</td><td colspan="2">南北向</td><td>多层或低层位于南侧，L≥18m</td><td>L≥南侧建筑高度 1.0 倍且≥9m</td></tr>
<tr><td colspan="2">东西向</td><td>L≥西侧建筑 1.0 倍且≥15m</td><td>L≥较高建筑高度 0.9 倍</td></tr>
<tr><td rowspan="2">垂直</td><td colspan="2"></td><td>当 X＜16m，L1≥18m；L2≥15m</td><td>L1≥南侧建筑高度 0.8 倍；L2≥较高建筑 0.7 倍</td></tr>
<tr><td colspan="2">侧面宽度</td><td>当 X≥16m，按平行控制</td><td>当 X≥12m，按平行控制</td></tr>
<tr><td rowspan="2">非平行也非垂直</td><td rowspan="2">两幢建筑夹角</td><td rowspan="2">θ</td><td>＜45°</td><td colspan="2">按平行控制</td></tr>
<tr><td>≥45°</td><td colspan="2">按垂直控制</td></tr>
<tr><td colspan="4">低层独立式住宅</td><td></td><td>≥南侧建筑高度的 1.4 倍</td></tr>
</table>

注：建筑间距要满足日照要求和消防规定；旧区零散拆建用地内新建建筑间距，不应低于以上要求的 0.8 倍，并不得小于最小间距要求，且不得降低现有建筑的日照标准。

附录 E 计算规则

E.01. 房屋计容建筑面积计算规定

（1） 为了统一本市城市规划工作中有关房屋计容建筑面积的计算标准，根据国家的有关法律法规和房屋建筑面积相关计算规范，制定本规定。

（2） 本规定适用于本市城市规划工作中在规划编制、建筑设计、报建审批、规划检验、规划条件核实等阶段涉及的房屋计容建筑面积计算等工作。

（3） 建筑面积按建筑设计图上的设计尺寸计算，不含勒脚、附墙柱、垛、台阶、墙面抹灰和装饰面、镶贴块料面层、装饰性幕墙等外墙装饰层，规划条件核实面积按房屋竣工后的现状测量建筑面积扣除勒脚、附墙柱、垛、台阶、墙面抹灰和装饰面、镶贴块料面层、装饰性幕墙等外墙装饰层面积计算。

（4） 城市基础设施配套费缴纳根据总建筑面积计算，总建筑面积、地上总建筑面积和地下总建筑面积依据《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353 计算。缴纳城市基础设施配套费的计算面积为总建筑面积。除本准则有特殊规定外，房屋计容建筑面积以根据《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353 计算所得的建筑面积作为依据。

（5） 房屋不计容建筑面积规定

1) 公共通道：建筑首层内全天可通行的公共通道，同时满足车行通道净宽不小于 4.0 米且梁底净高不小于 5.0 米，或人行通道净宽不小于 3.0 米且梁底净高不小于 3.6 米。

2) 公共开放空间：建筑为城市提供的公共开放空间，与基地地面高差控制在±6.0 米以内（含±6.0 米），并有宽度不小于 1.5 米的开放性楼梯或坡道连接基地地面或道路，保证全天不封闭、可达性强，同时架空公共空间应满足梁底净高不小于 3.6 米。用地性质为一、二、三类工业用地和一、二、三类仓储用地的不适用此条款。

3) 骑楼：建筑沿街或沿城市公共通道开辟骑楼作为城市公共空间，必须同时满足以下条件：①骑楼梁底净高不小于 3.6 米；②骑楼地坪应与相邻人行道平顺衔接，地面应符合城市人行道地面标准；③骑楼空间范围内不得设置结构连梁或连板。

4) 住宅建筑架空绿化或架空休闲空间：建筑首层或裙楼屋顶层塔楼底部，架空用作公共绿化或公众休闲、活动场地，不封闭、可达性强，满足连续公共开放空间的结构（结构柱、结构墙）外围水平投影面积不小于 50 平方米，同时满足梁底净高不小于 3.0 米。其余位置的架空层应计算计容建筑面积。

5) 位于首层或二层用于连接相互独立的建筑物（设施）之间的风雨连廊，作为公共空间，保证不封闭、可达性强且宽度不超过 2.4 米的，其结构外围水平投影面积可不计算计容建筑面积和建筑覆盖率。

6) 公园绿地、防护绿地、广场用地及小区开放式绿地内供公众使用的建筑小品或其他配套建（构）筑物，包括亭、台、廊、榭等可不计算计容建筑面积和建筑覆盖率。

7) 地下室室外地面以上部分的高度小于等于 1.5 米的建筑面积（除用作商业功能外）不计算计容建筑面积和建筑覆盖率。

8) 地下室车行坡道室内透空空间。

9) 一、二、三类工业用地和一、二、三类仓储用地内，附着于产业用房主体的室外车行坡道。

10) 地面停车设施：①按规划条件设定配建车位数建设的地上立体停车场、停车楼，在建筑高度不超 24 米、梁底净高不超 2.4 米的条件下，可不计算计容建筑面积；确需停放旅游大巴等大型车辆的，该类停车区域层高不受梁底净高 2.4 米限制。②在满足规划条件设定配建车位数基础上，另行建设高度在 24 米以下的公共停车场、停车楼，可不计算计容建筑面积。③上述立体停车场、停车楼产权如分割转让，其地价缴纳事宜按政府有关文件执行。

（6） 房屋计容建筑面积规定

1） 住宅建筑标准层层高：2.8～3.6 米（坡屋顶顶层除外），低层住宅标准层高可适当提高，但不得高于 4.2 米。若设计层高小于 2.8 米，不予审批；若层高大于 3.6 米（低层住宅为 4.2 米），其计容建筑面积按该层或该建筑空间外围水平投影面积的 1.5 倍计算；住宅层高超过 4.4 米的，其计容建筑面积按该层或该建筑空间外围水平投影面积的 2 倍计算。

坡屋面屋顶最高处高度不超过两个标准层的且坡屋面的坡度小于 45°，按该层外围水平投影面积计算计容建筑面积，除上述情形外的按其外围水平投影面积的 2 倍计算计容建筑面积。

2） 住宅建筑因采光通风需要设置的仅供单户使用的内天井，其水平投影面积应按层全部计算计容建筑面积。

3） 建筑面积不超过 144 平方米（含 144 平方米）的复式住宅户内的室内透空空间，按层计算的水平投影总面积应全部计算计容建筑面积。建筑面积超过 144 平方米的复式住宅，户内仅限起居室（厅）、餐厅可设置室内透空空间，其高度不得超过两个标准层，总投影面积超过该户除所有阳台以外的套内各层水平投影面积之和的 20%或 60 平方米时，超出部分按其水平投影面积计算计容建筑面积。

4） 建筑物内部的楼梯间、电梯间（含前室）无论是否封闭，均按层、按其外围水平投影面积计算计容建筑面积。

5） 开放式办公建筑主体标准层层高应控制在 3.6～4.5 米，单元式办公建筑主体标准层层高应控制在 3.3～3.9 米，超过标准层层高按其外围水平投影面积的 2 倍计算计容建筑面积。办公建筑非标准层层高应小于等于 5.0 米。当层高大于 5.0 米小于等于 8.0 米时，不论该层或该建筑空间是否有隔层，其计容建筑面积按该层或该建筑空间外围水平投影面积的 2 倍计算；当层高大于 8.0 米时，不论该层或该建筑空间是否有隔层，其计容建筑面积按该层或该建筑空间外围水平投影面积的 3 倍计算。办公建筑的门厅、大堂、中庭、内廊、设备用房，以及水平投影面积超过 150 平方米的多功能厅和大

会议室等因功能需要的该建筑空间可按相关规范控制。

6) 办公建筑的阳台、空中花园和非首层的架空层层高大于等于 2.2 米的，全部按其水平投影面积计算计容建筑面积；小于 2.2 米的，按其水平投影面积的一半计算计容建筑面积。

7) 酒店建筑客房标准层层高超过 4.6 米按其外围水平投影面积的 2 倍计算计容建筑面积。

8) 产权分割的商业建筑，当其分割单元建筑面积小于 150 平方米，层高超过 4.5 米的，按其外围水平投影面积的 2 倍计算计容建筑面积；层高超过 8.0 米的，按其外围水平投影面积的 3 倍计算计容建筑面积。产权分割且其分割单元建筑面积大于或等于 150 平方米以及整体产权不分割的商业建筑，如无特殊使用要求，当层高大于 6.0 米、小于等于 8.0 米时，其计容建筑面积按该建筑空间外围水平投影面积的 2 倍计算，当层高大于 8.0 米，其计容建筑面积按该建筑空间外围水平投影面积的 3 倍计算。单层水平投影面积达到 2000 平方米以上的大空间商业用房(如超市、大型商场功能集中布置的商业用房)建筑层高可根据功能要求适当提高，不列入超层高增计计容建筑面积范围。

9) 商业建筑的阳台和非首层架空层层高不低于 2.2 米的，以及层高不低于 2 个自然层的空中花园，全部按其水平投影面积计算计容建筑面积；小于 2.2 米的，按其水平投影面积的一半计算计容建筑面积。

10) 低层住宅和多层复式住宅的架空层要计算计容建筑面积。

11) 工业厂房层高超过 8 米的，按其外围水平投影面积的 2 倍计算计容建筑面积。

12) 建筑物局部层高超过规定的，按照上述计容建筑面积计算倍数规定对应进行计算。

（7） 阳台计容建筑面积的计算规定

每户住宅阳台（包含所有类型的阳台）水平投影总面积占户型水平投影面积（每户住宅分户墙中线、外墙外轮廓线及阳台栏杆外轮廓

线的围合面积）比例不超过 15%的部分按其水平投影面积的一半计算计容建筑面积，超出 15%的部分按其水平投影面积计算计容建筑面积。

除住宅外的其他建筑的阳台按其水平投影面积计算计容建筑面积。

住宅建筑中，有顶盖的不封闭阳台，当其上盖高度达到或超过两个自然层，如在阳台底板至阳台上盖的垂直空间范围内有水平镂空楼板或连接横梁，或沿阳台开敞面或主开敞面有水平横梁、挂墙等结构体时，阳台按自然层计算建筑面积。

（8） 飘窗建筑面积计算规定

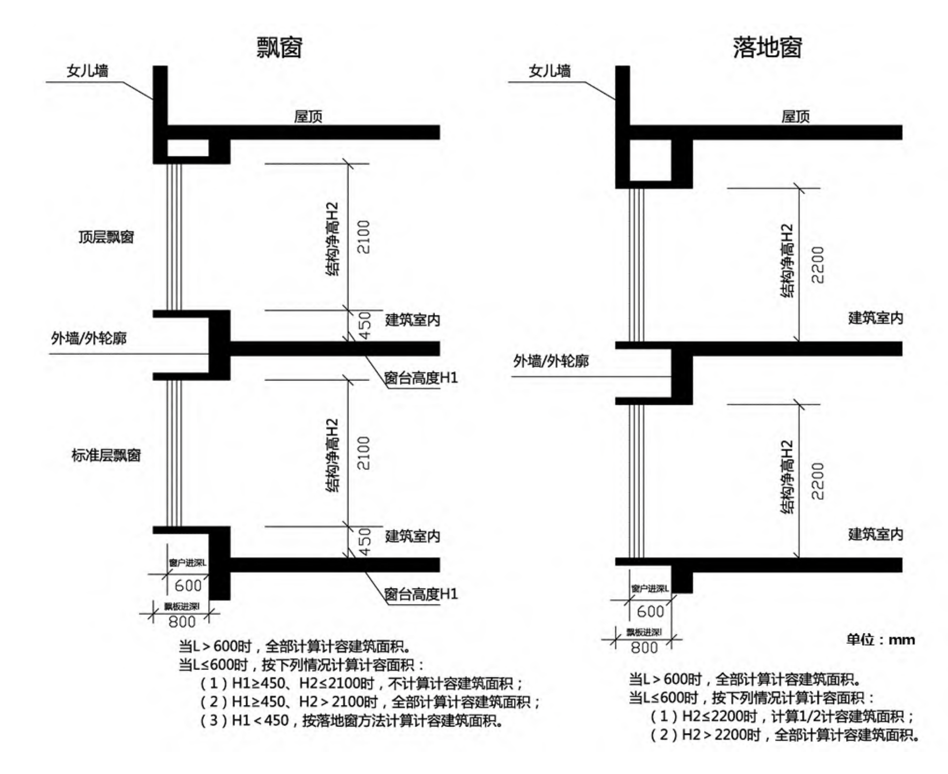
1） 飘窗为窗台高度大于等于 0.45 米，飘出建筑结构外围（即建筑最外轮廓）的窗户。

2） 飘窗的窗台高度为房间室内地面（楼板结构板上缘）至窗台台面（窗台板上缘）的垂直距离；飘窗的结构净高为窗台台面结构面至凸窗顶板下表面结构面的垂直距离；飘窗的进深为室外墙面（外墙外缘）至凸窗的外边沿的水平距离。

3） 当飘窗结构净高不超过 2.10 米且进深不超过 0.60 米时，飘窗部分不计算计容建筑面积。当飘窗结构净高超过 2.10 米或进深超过 0.60 米时按其水平投影面积计算计容建筑面积。

4） 飘窗向阳台内凸出时，飘窗所占用的阳台空间仍计入阳台。

5） 凸出外墙的落地窗，当其进深不大于 0.60 米且窗体净高不超过 2.20 米时，落地窗按水平投影面积计算一半计容建筑面积。当其进深大于 0.60 米或窗体净高超过 2.20 米时计算全部计容建筑面积。



（9）　结构板、空调挂机搁板建筑面积计算规定

1）　结构板、空调外挂板等飘出建筑结构外围、无围护结构（不包括百页），与室内不连通、不与阳台相连或与阳台相连但与阳台楼板高差大于 0.5 米的，属建筑外墙附属物，不计算计容建筑面积，其进深不应超过 0.8 米。

2）　结构板、空调挂机搁板按下列情况设置的，则按水平投影面积计算一半计容建筑面积：①有围护结构；②阳台结构内、外侧，与阳台楼板高差小于 0.5 米；③进深超过 0.8 米的结构板、空调外挂机搁板。上述计算一半计容建筑面积部分将视为阳台计入每户住宅阳台比例予以核算。

（10）　高层民用建筑及新型产业建筑，按消防规范要求必须设置的避难层，当避难层层高不大于 6.0 米时，扣除电梯井、楼梯间、过厅、过道、设备用房、管井及其他功能用房后，专用于消防避难的区域和建筑面积不小于 50 平方米、梁底净高不小于 3.0 米的连续架空公共空间不计入计容建筑面积。

（11）　地下室建筑面积计算规定

1）　地下室突出室外地面以上部分的高度大于 1.5 米的建筑面积，

无论其作任何使用，按其外围水平投影面积计算计容建筑面积。

2) 普遍地下室如场地周边已有建成或规划的市政道路，室外地面标高以周边市政路的平均标高为计算标准，如场地周边无建成或规划的市政道路，室外地面标高以现状场地平均标高为计算标准（室外地面标高均以室外地面完成面计算）。

3) 低层住宅和多层复式住宅中，为各户专用且层高在 2.2 米以上的，当其在室外地面以上部分的高度大于 1.5 米，或作为坡地建筑有一面以上（含一面）位于地面或相邻小区路以上时，无论其作任何使用，其层数均计入地面以上层数，按其外围水平投影面积计算计容建筑面积。

4) 地下建筑用作商业功能的，按其水平投影面积计算计容建筑面积。

（12） 建筑面积以平方米为计量单位，计算结果保留到小数点后 2 位。

E.02. 建筑覆盖率计算规定

（1） 建筑基底面积是指建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围(不包括勒脚)水平投影面积。

（2） 平地建筑基底面积为建筑首层结构外围水平投影面积。

（3） 坡地建筑基底面积为露出地面部分的结构外围水平投影与建筑地上各层直接接触地面部分的结构外围水平投影叠加后的最外围水平投影面积。

（4） 地下车库的引道，其无上盖部分不计入建筑基底面积。

（5） 接触地面的室外有顶盖、立柱的走廊、门廊、门厅等按立柱外边线水平投影面积计算建筑基底面积。

（6） 接触地面的有立柱或墙体落地的凸阳台、凹阳台、平台均按立柱外边线或者墙体外边线水平投影面积计算建筑基底面积；悬挑不落地(离地净空高度不小于 2.2 米)的挑楼、挑廊、阳台、平台、过道、悬挑结构板等均不计算建筑基底面积。

（7） 无柱架空连廊底面与其水平投影范围内室外地面最低点处

净高差大于6米时，其结构外围水平投影面积可不计入建筑基底面积。

（8） 位于首层用于连接建筑物之间的风雨连廊宽度不超过2.4米的可不计入建筑基底面积。

（9） 当《建设用地规划许可证》中对建筑覆盖率无分级控制要求时：

建筑覆盖率＝建筑基底面积/建设用地面积×100%

（10） 当《建设用地规划许可证》中对建筑覆盖率有分级控制要求时：

1） 一级建筑覆盖率＝平地或坡地建筑基底面积/建设用地面积×100%

2） 二级建筑覆盖率＝塔楼建筑基底面积/建设用地面积×100%

E.03. 绿地率计算规定

（1） 绿地率＝（地面绿地面积＋屋顶绿地面积*折算系数）/建设用地面积×100%。

（2） 绿地面积包括地面绿地和屋顶绿地种植覆土的水平投影面积，以及绿地范围内的部分硬质景观（如铺装及亭、台、榭等园林小品）和水体（不包含生产水池）的水平投影面积。

（3） 地面绿地是指上、下方均无建、构筑物（不含阳台、雨篷等悬空建筑）遮挡，地面覆盖种植土，适于栽植包括深根性乔木在内的各类植物的用地（含地下室的屋顶绿化）。

（4） 屋顶绿地是指方便行人出入，且上方无建、构筑物遮挡，屋顶绿地的屋面高度不宜超过24米。屋顶绿地应结合覆土深度选择适宜的植物，宜种植低矮树种。

（5） 折算系数

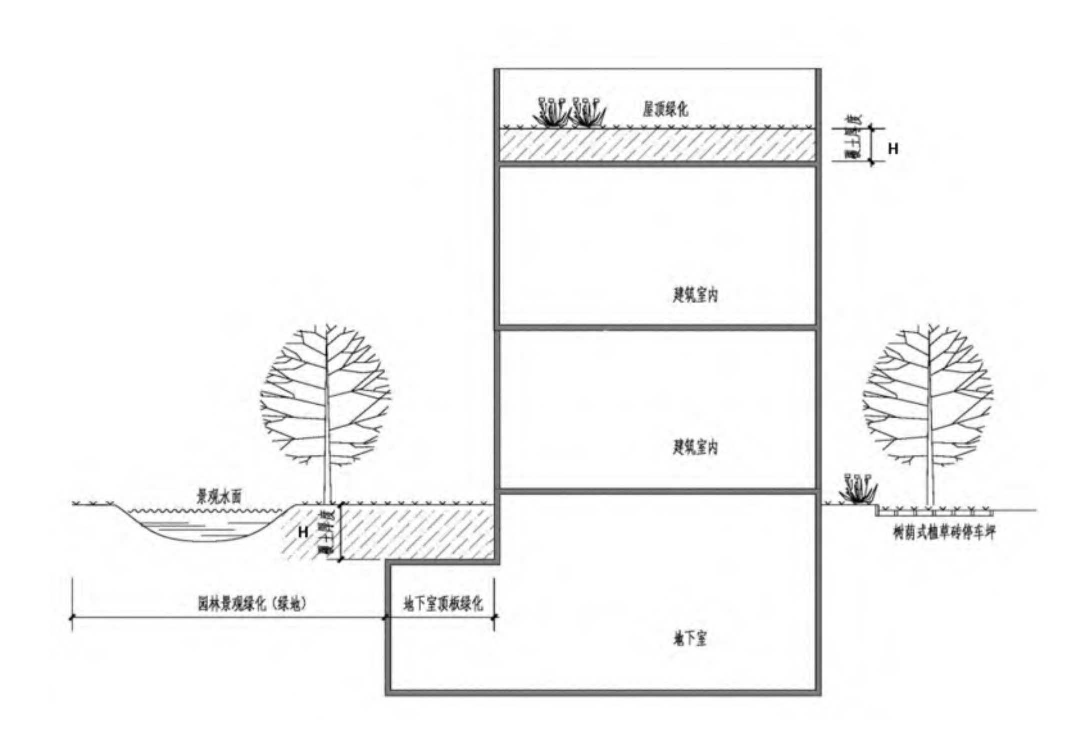
依据种植覆土厚度，绿地面积的相应折算系数见下表：

绿地折算标准	地面绿地	地下室顶板绿地覆土厚度H（m）		屋面高度在24m及以下的屋顶绿地覆土厚度H（m）		
		H≥1.0	H<1.0	H≥0.9	0.6≤H<0.9	0.3≤H<0.6

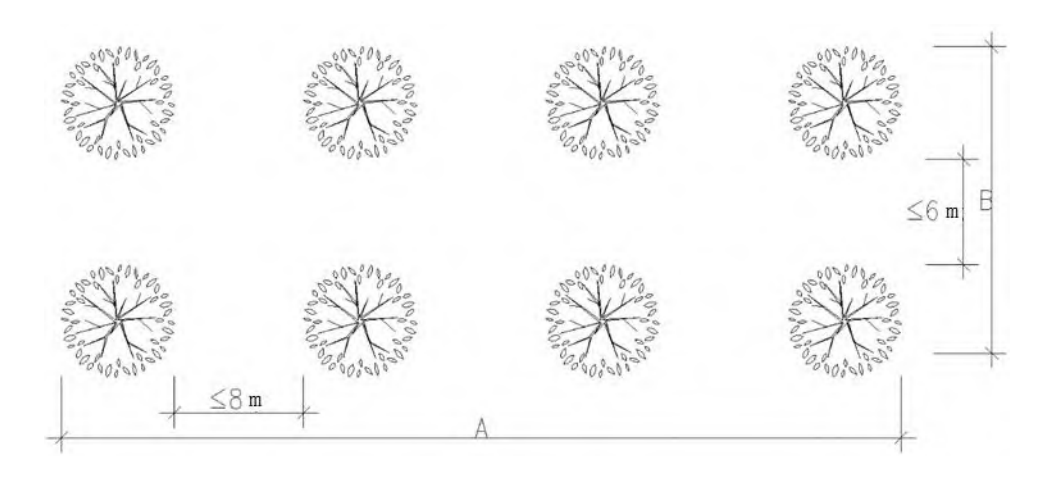
折算系数	1.0	1.0	0	0.9	0.6	0.3

（6） 铺设植草砖的地面或停车场，按植草砖面积的 20%计算绿地面积。

（7） 屋顶绿地必须在规划核实前建设完成，否则不得折算绿地面积并计入绿地率。



（8） 大型商业前绿化广场种植乔木的，每行乔木的间距（按规划条件核实测绘时乔木树冠投影的间距）小于 8 米的，乔木的行距（按规划条件核实测绘时乔木树冠投影的行距）小于 6 米的（不可同时取上限值），可以按以下方式计算绿化广场的绿地面积 S，S=A*B。



E.04. 建筑间距计算规定

（1） 除另有规定外，建筑间距是指相邻两幢建筑(建筑物、构筑物)的地上各层外墙面之间最小的垂直距离。

（2） 建筑物有每处不超过 3 米长（含 3 米）的凸出部分（如楼梯间），凸出距离不超过 1 米，且其累计总长度不超过同一面建筑外墙总长度的 1/4 者，其最小间距可忽略不计凸出部分。住宅建筑突出部位仅为阳台、飘窗的，其最小间距自建筑外墙边计算。

E.05. 建筑高度计算规定

（1） 用地规划条件中的建筑限高，按建筑物室外地面至屋面结构完成面的高差计算。航空、气象、微波通道、安全保密等方面的规定对建筑高度有限制的，按建筑物的最高点计算。

（2） 计算建筑间距、退让用地红线距离时，建筑高度按下列规定计算

1） 平屋面建筑：挑檐屋面自室外地面算至檐口顶，加上檐口挑出宽度（见图一）；有女儿墙的屋面，自室外地面算至女儿墙顶（见图二）。

2） 坡屋面建筑：屋面坡度小于 45°（含 45°）的，自室外地面算至檐口顶加上檐口挑出宽度（见图三）；坡度大于 45°的，自室外地面算至屋脊顶（见图四）。

3） 建筑物的水箱、楼梯间、电梯机房、设备房等突出屋面的附属设施，其高度在 12 米（住宅建筑 6 米）以内，水平投影面积之和不超过屋面水平投影面积的 1/4 的，不计入建筑高度。

4） 平、坡组合建筑屋面应分别按平屋面和坡屋面计算方法计算建筑高度，选取高度最大值为该栋建筑物的建筑高度。

5） 特殊屋面建筑：折板屋面建筑物参照坡屋面建筑高度计算方法；壳体屋面、波浪屋面、网架屋面、悬索屋面、拱屋面建筑物选择屋面最高点，计算其建筑高度。

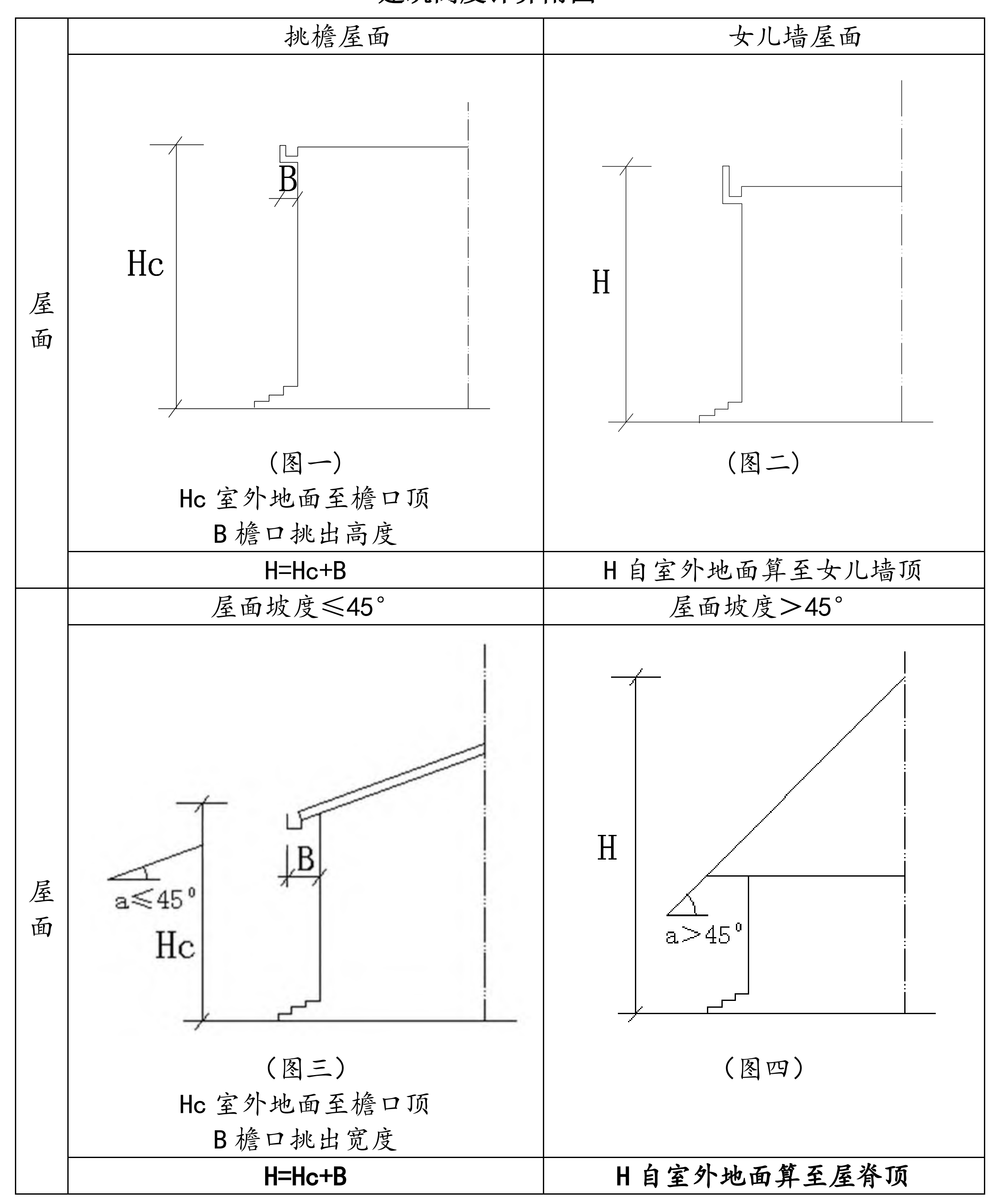
6） 当建筑周边室外地面标高不一致时，建筑高度从建筑外墙接触室外地面的最低点处算起。

7） 低层指的是建筑高度不大于 12 米的建筑；多层指的是建筑高度

大于 12 米且不大于 27 米的住宅建筑以及建筑高度大于 12 米且不大于 24 米的非住宅建筑；高层指的是建筑高度大于 27 米且不大于 100 米的住宅建筑以及建筑高度大于 24 米且不大于 100 米的非住宅建筑；超高层指的是建筑高度大于 100 米的建筑。

8)　坡屋面工业厂房的层高按楼面或地面结构层上表面至坡向低处的结构面层与外墙外皮延长线的交点的垂直距离计算。

建筑高度计算附图



	挑檐屋面	女儿墙屋面
屋面	（图一） Hc 室外地面至檐口顶 B 檐口挑出高度	（图二）
	H=Hc+B	H 自室外地面算至女儿墙顶
	屋面坡度≤45°	屋面坡度＞45°
屋面	（图三） Hc 室外地面至檐口顶 B 檐口挑出宽度	（图四）
	H=Hc+B	**H 自室外地面算至屋脊顶**

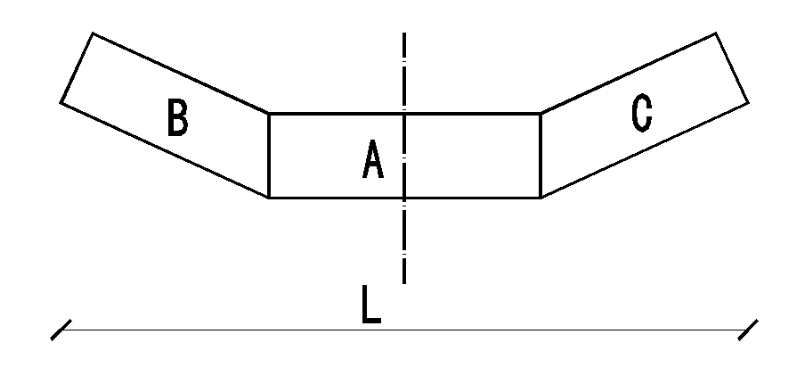
E.06. 建筑层数计算

（1） 住宅建筑层数计算按《住宅设计规范》（GB50096-2011）（2011 年版）执行。

（2） 平屋顶局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房水平投影面积之和占屋顶平面水平投影面积不超过 1/4 且高度在 12 米（住宅建筑 6 米）以内的不计入建筑层数。

（3） 低层住宅和多层复式住宅中，为各户专用且层高在 2.2 米以上的，当其在室外地面以上部分的高度大于 1.5 米，或作为坡地建筑有一面以上（含一面）位于地面或相邻小区路以上时，无论其作任何使用，其层数均计入地面以上层数。

附录 F 住宅建筑面宽控制



（1） A、B、C 为连续建筑，A 为建筑最高部分，L 为连续面最大投影面宽；

（2） A 高度≤60 米，L≤80 米；

（3） A 高度＞60 米，若建筑平行道路布置，L≤65 米；若非平行或垂直道路布置时 L≤70 米，且与道路垂直投影的最大连续面宽不大于 65 米。

（4） 建筑面宽不计开敞式阳台或飘窗。

附录 G 建筑退让道路红线距离表

建筑退让城市快速路（含高速路）红线距离

编号	道路名称	道路起止点	快速路主道红线宽度（m）	两侧辅道红线总宽度（m）	道路红线（主道+辅道）退让距离（m）
1	珠海大道	前山大桥-珠港大道	60	80	20
2	金凤路（凤凰山隧道以北段）	港湾大道—凤凰山隧道	45	40	15
	金凤路（凤凰山隧道以南段）	凤凰山隧道-明珠北路	60	40	15
3	港湾大道	广珠高速-梅华路	45	24	15
4	金海路	广珠西线高速-机场高速	60	40	15
5	机场北路南段	珠峰大道-珠海机场	60	40	15
6	机场东路	珠海大道-西部沿海高速	60	40	15

注：(1) 珠海大道道路红线宽度为 140m，两侧退让建筑红线距离为 20m。珠海大道北侧（湖心路口至鸡啼门水道路段）两侧退让建筑红线距离为 15m。(2) 上表为多层建筑红线退让距离，高层建筑红线退让距离增加 5m。(3) 以上的快速路是根据现有规划列出作参考，由于规划是动态的，将来随着规划的修改调整，快速路将根据最新的规划确定。

香洲区建筑退让主干路红线距离

编号	道路名称	道路起止点	道路功能	道路断面	道路红线宽度（m）	道路红线退让距离（m）
1	迎宾大道	梅华路-昌盛路	组团联系	双向 6 车道	50-70	20
2	九洲大道	情侣路-前山大桥	组团联系	-	50	15
3	海滨路	人民路-九洲大道	组团联系	双向 4 车道	30-34	20
4	水湾路	九洲大道-情侣路	组团联系	双向 4 车道	32	20
5	情侣南路	情侣中路路-昌盛路	组团联系、旅游	双向 4 车道	24，52	20
6	情侣中路	港湾路-情侣南路	组团联系、旅游	双向 4 车道	24-80	20
7	人民路	翠屏路-海滨路	组团联系	双向 6 车道	31.5-50	20
8	翠微—柠溪路—紫荆路	翠屏路-人民路-梅华路	组团联系	双向 6 车道	34-36	20
9	粤海路	明珠路-情侣路	组团联系	双向 4 车道	30-36	20
10	昌盛路	情侣路-南湾大道	组团联系	双向 6 车道	36-50	20
11	吉柠路	柠溪路-石花路	组团联系	双向 4 车道	22	20
12	港昌路	粤海路-昌盛路	组团联系	双向 4 车道	36-40	20
13	明珠路	梅华路-粤海路	组团联系	双向 6 车道	42-45	20
14	翠屏路	梅华路-前山河	组团联系	-	60	15
15	三台石路（梅华路以北段）	中珠交界-梅华路	组团联系	-	36	15
	三台石路（梅华路以南段）	梅华路-港昌路	组团联系	-	45	15
16	梅华路	三台石路-港湾路	组团联系	-	45	15
17	南湾大道西段	横琴大桥北引桥-洪屏二路	组团联系	双向 6 车道	36-48	20
18	昌盛路	南湾大道-昌盛大桥	组团联系	双向 6 车道	50	20
19	洪屏二路	南琴路-沿河路	组团联系	双向 6 车道	60	20
20	港西路	规划将军山隧道南出口-沿河路	组团联系	双向 6 车道	36	20
21	翠屏路（前山河以南段）	前山河-沿江快速（A4）	组团联系	双向 6 车道	50	20
22	港湾大道	京珠高速—梅华路	组团交通集散	双向 6 车道	45	20
23	金唐路	粤西沿海高速—赛车场路	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
24	唐淇路	港湾大道—淇澳大桥	组团联系	双向 6 车道	60	20
25	情侣北路	港湾大道—09 号路	组团联系、旅游	双向 6 车道	50	25

编号	道路名称	道路起止点	道路功能	道路断面	道路红线宽度（m）	道路红线退让距离（m）
26	金环路	金唐路—港湾大道	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
27	南琴路	保西路-情侣西路	组团交通集散	双向 6 车道	50	10
28	南湾大道	保西路-南琴路	组团交通集散	双向 6 车道	48	5
29	宝琴路	南琴路-情侣西路	组团交通集散	双向 4 车道	34	5

注：(1) 上表为多层建筑红线退让距离，高层建筑红线退让距离增加 5m。(2)情侣南路（度假村段）道路红线宽度为 24m，道路红线退让距离为 20m。(3)为了保障南屏和洪湾地区西侧城市用地的开发，以及缓解城市南区南北交通的联系，规划南洪路与广珠西线高速公路在翠屏路以南采取共线布局（南洪路在广珠西线高速公路的东侧），两条道路共用一个交通走廊。(4)以上的主干路是根据现有规划列出作参考，由于规划是动态的，将来随着规划的修改调整，主干路将根据最新的规划确定。(5)对于道路两侧设置有绿化带的情形，建筑物退让道路红线距离请参考表格 6-5 新区建筑物退让道路红线。(6) 保税区道路退让距离为两侧绿化防护带以外道路的多层建筑红线退让距离，高层建筑红线退让距离增加 5m。

香洲区建筑退让次干路红线距离

编号	道路名称	道路功能	道路断面	道路红线宽度（m）	道路红线退让距离（m）
1	凤凰路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	36	15
2	银桦路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	36-60	15
3	红山路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	46	15
4	翠前路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24-42	15
5	金鸡路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	36-42	15
6	景湾路	交通集散、旅游服务	双向 2-4 车道	52	15
7	桂花路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	34	15
8	兰埔路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
9	吉大路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	18-24	15
10	白莲路	交通集散、用地服务	-	18	15
11	翠香路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
12	粤华路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
13	前山河东路	旅游观光、用地服务	双向 2 车道	60	15
14	石花-港三路	情侣路-港昌路	双向 4 车道	21-34	20
15	屏北一路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
16	前山河西路	旅游观光、用地服务	双向 4 车道	60	15
17	南泉路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
18	南屏次干道	交通集散、用地服务	双向 4 车道	36	15
19	香保路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	34	15
20	洪滨路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	35	15
21	赛车场路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	36	15
22	珍珠乐园西路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
23	港湾北路（南围段）	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
24	金珠路（南围段）	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
25	创新一路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
26	金峰中、西路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	34-36	15
27	华夏学校路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
28	保西路	交通集散、用地服务	双向 2 车道	18	北面 5 南面 15
29	宝利路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
30	富林路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	74	15
31	天科路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	34、24	北面 15 南面 10
32	宝恒路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
33	联峰路	交通集散、产业服务	双向 4 车道	34	15
34	宝湾路	交通集散、产业服务	双向 4 车道	24	15
35	宝顺路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	34	15
36	宝南路	交通集散、用地服务	双向 4 车道 双向 2 车道	24、18	西面 15 东面 10
37	情侣西路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15

注：(1) 上表为多层建筑红线退让距离，高层建筑红线退让距离增加 5m。(2)以上的次干路

是根据现有规划列出作参考，由于规划是动态的，将来随着规划的修改调整，次干路将根据最新的规划确定。

金湾区建筑退让主干路红线距离

编号	道路名称	起终点	道路功能	道路断面	道路红线宽度（m）	道路红线退让距离（m）
1	红心路	湖心路-机场北路	组团交通集散	双向 4 车道	40	20
2	虹晖一路	广安路-南翔路	组团交通集散	双向 4 车道	32	20
3	虹晖二路、虹晖三路	南翔路-机场高速	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
4	金湖大道	机场北路-机场东路	组团交通集散	双向 6 车道	60	20
5	金河大道	机场东路-机场北路	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
6	湖滨路	机场东路-机场西路	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
7	金湖路	虹阳路-机场北路	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
8	金岛路	机场东路-金海岸大道	组团交通集散	双向 6 车道	40	20
9	金海岸大道	机场东路-机场西路	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
10	安基路	金海大道-园镇路	组团交通集散	双向 6 车道	32-54	20
11	广安路	红心路-珠海大道	组团交通集散	双向 4 车道	32	20
12	中兴路	珠海大道-金湖大道	组团交通集散	双向 4 车道	36	20
13	金二路	珠海大道-滨河路	组团交通集散	双向 4 车道	36	20
14	迎河东路、迎河西路	金湖大道-金河大道	组团交通集散	双向 4 车道	36	20
15	双湖路	珠峰大道-金湖路	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
16	虹阳路	金湖路-金海岸大道	组团交通集散	双向 6 车道	40	20
17	圆镇路	金海岸大道-安基路	组团交通集散	双向 4 车道	40	20
18	机场西路	湖滨路-机场高速	组团交通集散	双向 8 车道	60	20
19	平东大道	珠峰大道-珠海大道	组团交通集散	双向 4 车道	36	15
20	升平大道	平东大道-海泉湾	组团交通集散	双向 6 车道	50	15
21	高栏港大道	高栏港高速-高栏岛	港区交通集散	双向 8 车道	60	20
22	南水大道	高栏港大道-黄茅海边	组团交通集散	双向 4 车道	36	20
23	原珠海大道西端	珠海大道-黄茅海边	组团交通集散	双向 8 车道	60	20
24	三虎大道	海工大桥-斗门	组团交通集散	双向 6 车道	50	15

注：(1) 上表为多层建筑红线退让距离，高层建筑红线退让距离增加 5m。(2) 以上的主干路是根据现有规划列出作参考，由于规划是动态的，将来随着规划的修改调整，主干路将根据最新的规划确定。(3)对于道路两侧设置有绿化带的情形，建筑物退让道路红线距离请参考表格 6-5 新区建筑物退让道路红线。

金湾区建筑退让次干路红线距离

编号	道路名称	道路功能	道路断面	道路红线宽度（m）	道路红线退让距离（m）
1	实践路	交通集散、用地服务	双向 2 车道	24	15
2	金山大道	交通集散、用地服务	双向 4 车道	36	15
3	清溪路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	30	15
4	华阳路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	26	15
5	滨海纵四路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	40	15
6	南翔路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	40	15
7	创新路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	36	15
8	碧湾路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24-32	15
9	南港路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	36	15

注：(1) 上表为多层建筑红线退让距离，高层建筑红线退让距离增加 5m。(2) 以上的次干路是根据现有规划列出作参考，由于规划是动态的，将来随着规划的修改调整，次干路将根据最新的规划确定。

斗门区建筑退让主干路红线距离

编号	道路名称	起终点	道路功能	道路断面	道路红线宽度（m）	道路红线退让距离（m）
1	珠峰大道	高栏高速-尖峰大桥	组团联系	双向8车道	60	35
2	黄杨大道	南门大桥-斗门大桥	组团联系	双向8车道	60	35
3	湖心路	尖峰大桥-珠海大道	组团联系	双向8车道	60	20
4	白蕉路	湖心路-白蕉高速出入口	组团交通集散	双向8车道	50	20
5	斗门大道	黄杨大道-旅游大道	组团交通集散	双向6车道	50	20
6	雷蛛大道南	先峰大道-马山北路	组团联系	双向6车道	50	20
7	新城大道	雷蛛大道北-先峰大道	组团联系	双向6车道	50	20
8	马山北路	雷蛛大道南-连港大道	组团交通集散	双向6车道	50	20
9	富山大道（原南山大道）	环堤路-五山大道	组团交通集散	双向6车道	50	20
10	新港大道	黄杨大道-水厂路	组团交通集散	双向6车道	60	20
11	连兴路	连桥路-黄杨大道	组团交通集散	双向6车道	50	20
12	水厂南路	白蕉高速出入口-水厂路	组团交通集散	双向车道	50	20
13	中心路	工业大道-中心南路	组团交通集散	双向6车道	40	15
14	中心南路	中心路-尖峰前路	组团交通集散	双向6车道	40	15
15	井岸工业大道	中心路-黄杨大道	组团交通集散	双向6车道	40	15
16	先峰大道	新城大道-雷蛛大道南	组团交通集散	双向6车道	40	15
17	连桥路	井岸大桥-黄杨大道	组团交通集散	双向8车道	40	15
18	桥湖路	连桥路-白藤九路	组团交通集散	双向6车道	40	15
19	水郡二路	珠峰大道-水郡三路	组团交通集散	双向6车道	40	15
20	水郡三路	水郡二路-欣荣路	组团交通集散	双向6车道	40	15
21	斗门旅游大道	黄杨大道-高栏港高速	组团交通集散	双向4车道	36	15
22	七星大道	环堤路-新城大道	组团交通集散	双向4车道	36	15
23	雷蛛大道北	马山北路-旅游路	组团交通集散	双向4车道	36	15

注：(1) 上表为多层建筑红线退让距离，高层建筑红线退让距离增加5m。(2) 以上的主干路是根据现有规划列出作参考，由于规划是动态的，将来随着规划的修改调整，主干路将根据最新的规划确定。(3) 对于道路两侧设置有绿化带的情形，建筑物退让道路红线距离请参考表格6- 5新区建筑物退让道路红线。

斗门区建筑退让次干路红线距离

编号	道路名称	道路功能	道路断面	道路红线宽度（m）	道路红线退让距离（m）
1	港霞西路	交通集散、用地服务	双向4车道	30	15
2	港霞路	交通集散、用地服务	双向4车道	30	15
3	南江路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
4	龙井路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
5	环山北路	交通集散、用地服务	双向4车道	30	15
6	环山南路	交通集散、用地服务	双向4车道	30	15
7	环山中路	交通集散、用地服务	双向4车道	30	15
8	井湾路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
9	沿江南路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
10	西堤路（井岸大桥到井岸二桥段）	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
11	欣荣路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
12	环郡路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
13	华荣东路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
14	盛荣南路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
15	红心路	交通集散、用地服务	双向6车道	40	15
16	广安路	交通集散、用地服务	双向4车道	32	15
17	幸福二路	交通集散、用地服务	双向6车道	40	15
18	腾达二路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15

编号	道路名称	道路功能	道路断面	道路红线宽度（m）	道路红线退让距离（m）
19	腾达一路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
20	白藤二路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
21	白藤四路东段	交通集散、用地服务	双向 4 车道	30	15
22	五山大道	交通集散、用地服务	双向 4 车道	36	15
23	工业大道（富山）	交通集散、用地服务	双向 6 车道	40	15
24	东湖北路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
25	禾益中路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
26	虹桥四路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	36	15
27	沿河路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
28	东堤路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
29	同心路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	30	15
30	河景路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
31	河香路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
32	河滨路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
33	新伟东街	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15

注：(1) 上表为多层建筑红线退让距离，高层建筑红线退让距离增加 5m。(2) 以上的次干路是根据现有规划列出作参考，由于规划是动态的，将来随着规划的修改调整，次干路将根据最新的规划确定。

附录H工程管线平面间距控制

工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距（m）

序号	管线名称	1	2		3	4	5							6		7		8	9	10	11	12		13	14	15			16	17
		建筑物	给水管		再生水管	污水雨水排水管	燃气管(压力：MPa)							供冷供热管		电力电线		通信管线		缆线管廊	真空垃圾管	综合管廊		乔木	灌木	地上杆柱			道路侧石边缘	铁路钢轨(或坡脚)
			≤200mm	＞200mm			低压 <0.11Mpa	中压B 0.1 Mpa≤P≤0.2 Mpa	中压A 0.2 Mpa<P≤0.4 Mpa	次高压B 0.4 Mpa<P≤0.8 Mpa	次高压A 0.8MPa<P≤1.6 Mpa	高压B 1.6 Mpa<P≤2.5 Mpa	高压A 2.5 Mpa<P≤4.0 Mpa	直埋	地沟	直埋	管沟	直埋	管道、通道			明挖施工	非明挖施工			通信照明及<10kV	高压铁塔基础边 ≤35kV	高压铁塔基础边 ＞35kV		
1	建筑物		1.0	3.0	1.0	2.5	0.7*	1.0*	1.5*	5.0**	13.5**	5.0**	13.5**	3.0	0.5	0.6		1.0	1.5	1.0	2.5	1.0	不小于B	–	–	–			–	–
2	给水管 ≤200mm	1.0	–		0.5	1.0	0.5			1.0	1.5	1.0	1.5	1.5		0.5		1.0		1.5	1.5	1.5	不小于B	1.5	1.0	0.5	3.0		1.5	5.0
	给水管 ＞200mm	3.0				1.5																	不小于B							
3	再生水管	1.0	0.5		–	0.5	0.5			1.0	1.5	1.5	2.0	1.0		0.5		1.0		1.0	1.5	1.0	不小于B	1.0		0.5	3.0		1.5	5.0
4	污水、雨水排水管	2.5	1.0	1.5	0.5	–	1.0	1.2		1.5	2.0	1.5	2.0	1.5		0.5		1.0		1.0	1.5	1.0	不小于B	1.5		0.5	1.5		1.5	5.0
5	燃气管(压力：MPa) 低压 <0.1Mpa	0.7*	0.5		0.5	1.0	DN≤300mm 0.4 DN＞300mm 0.5							1.0		0.5	1.0	0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	不小于B	0.75		1.0	1.0	2.0	1.5	5.0
	中压B 0.1 Mpa≤P≤0.2 Mpa	1.0*				1.2								1.0	1.5						1.2		不小于B							
	中压A 0.2 Mpa<P≤0.4 Mpa	1.5*																					不小于B							
	次高压B 0.4 Mpa<P≤0.8 Mpa	5.0*	1.0		1.0	1.5								1.5	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.5	1.0	不小于B	1.2				5.0	2.5	
	次高压A 0.8MPa<P≤1.6 Mpa	13.5*	1.5		1.5	2.0								2.0	4.0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.0	2.0		不小于B							
	高压B 1.6 Mpa<P≤2.5 Mpa	5.0*	1.0		1.5	1.5								1.5	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.5	1.0	不小于B	1.2		1.0	1.0	5.0	2.5	6.0
	高压A 2.5 Mpa<P≤4.0 Mpa	13.5*	1.5		2.0	2.0								2.0	4.0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.0	2.0	1.0	不小于B	1.2		1.0	1.0	5.0	2.5	8.0
6	供冷供热管 直埋	3.0	1.5		1.0	1.5	1.0			1.5	2.0	1.5	2.0			2.0		1.0		1.0	1.5	1.0	不小于B	1.5		1.0	3.0	3.0(＞330kV 5.0)	1.5	5.0
	供冷供热管 地沟	0.5								2.0	4.0	2.0	4.0									1.0	不小于B							
7	缆线管廊	1.0	1.5		1.0	1.0	1.0			1.0	1.0	1.0	1.0	1.0		1.0		1.0		1.0	1.0	1.0	不小于B	1.5	1.0	1.0	1.0		1.5	2.0
8	真空垃圾管	2.5	1.5		1.5	1.5	1.0	1.2		1.5	2.0	1.5	2.0	1.5		0.5		0.5		1.0		1.0	不小于B	1.5		0.5	1.5		1.5	5.0
9	综合管廊 明挖施工	1.0	1.0		1.0	1.0	1.0							1.0		1.0		1.0		1.0	1.0			1.5		1.0	0.6		1.0	3.0
	综合管廊 非明挖施工	不小于B	不小于B		不小于B	不小于B	不小于B							不小于B		不小于B		不小于B		不小于B	不小于B			不小于B		不小于B	不小于B		不小于B	不小于B
10	乔木	—	1.5		1.0	1.5	0.75			1.2		1.2		1.5		0.7		1.5		1.5	1.5	1.5	不小于B			1.5			0.5	
11	灌木	—	1.0			1.0												1.0		1.0		1.0	不小于B							
12	地上杆柱 通信照明及<10kV		0.5		0.5	0.5	1.0							1.0		1.0		0.5		1.0	0.5	1.0	不小于B	1.5					0.5	
	地上杆柱 高压铁塔基础边 ≤35 kV		3.0		3.0	1.5	1.0			1.0				3.0(＞330kV 5.0)		2.0		0.5		1.0	1.5	0.6	不小于B							
	地上杆柱 高压铁塔基础边 ＞35 kV						2.0			5.0								2.5					不小于B							
13	道路侧石边缘		1.5		1.5	1.5	1.5			2.5				1.5		1.5		1.5		1.5	1.5	1.5	不小于B	0.5		0.5				
14	铁路钢轨（或坡脚）	6.0		5.0								6.0	8.0	5.0		10（非电气化3.0）		2.0		2.0	5.0	3.0	不小于B							

注：（1）表中* 指燃气管线到建筑物基础的平面距离，** 指燃气管线到建筑基础物外墙面（出地面处）的水平净距；（2）B表示综合管廊外净宽度。

附录 I 工程管线交叉最小垂直净距控制

工程管线交叉时的最小垂直净距（米）

序号	下层管线 / 上层管线	1	2	3	4	5	6
		给水管线	污水、雨水管线	供冷供热管线	燃气管线	缆线管廊	再生水管线
1	给水管线	0.15	—	—	—	—	—
2	污水、雨水管线	0.40	—	—	—	—	—
2	再生水管	0.50	—	—	—	—	—
3	供冷供热管线	0.15	0.15	0.15	—	—	—
4	燃气管线	0.15	0.15	0.15	0.15	—	—
5	缆线管廊	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	—
6	真空垃圾管	0.4	—	0.15	0.15	0.15	—
7	综合管廊	1.0	—	1.0	1.0	1.0	—
8	涵洞（基础底）	0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.15
9	电车（轨底）	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
10	铁路（轨底）	1.0	1.2	1.2	1.2	1.5	1.0

注：表中 0.5*表示电压等级≤35kv，电力管线与热力管线最小垂直净距为 0.5 米；若＞35kv 应为 1.00 米。

附录 J 居住用地、商业服务业设施用地分项调整系数

居住用地地块容积率调整系数

<table>
<tr><th>指标</th><th>代号</th><th colspan="3">条件</th><th colspan="2">调整系数</th></tr>
<tr><td rowspan="6">区位调整系数
（μ1）</td><td>B1</td><td>城市核心</td><td colspan="2">鹤洲 CBD</td><td colspan="2">1.3</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>环澳地区</td><td colspan="2">十字门地区、吉大、拱北、横琴口岸周边、前山河一河两岸</td><td colspan="2">1.1</td></tr>
<tr><td>B3</td><td>中心地区</td><td colspan="2">金湾核心区、北站 TOD 地区、斗门三江六岸地区</td><td colspan="2">1.1</td></tr>
<tr><td>B4</td><td>一般地区</td><td colspan="2">香洲、新香洲、前山、三灶、井岸、白蕉、唐家片区、南湾地区</td><td colspan="2">1.0</td></tr>
<tr><td>B5</td><td>外围地区</td><td colspan="2">平沙、乾务、斗门</td><td colspan="2">0.9</td></tr>
<tr><td>B6</td><td>产业地区</td><td colspan="2">富山新城、高栏港及南水片区</td><td colspan="2">0.8</td></tr>
<tr><td rowspan="13">交通调整系数
（μ2）
（取符合条件最大值）</td><td rowspan="2">C1-1</td><td rowspan="6">轨道交通</td><td rowspan="6">临城际轨道或城市轨道站点距离</td><td></td><td>枢纽站</td><td>一般站</td></tr>
<tr><td>≤100m</td><td>1.0</td><td>1.0</td></tr>
<tr><td>C1-2</td><td>100～250m</td><td>1.3</td><td>1.2</td></tr>
<tr><td>C1-3</td><td>250～500m</td><td>1.2</td><td>1.1</td></tr>
<tr><td>C1-4</td><td>500～800m</td><td>1.1</td><td>1.0</td></tr>
<tr><td>C1-5</td><td>＞800m</td><td>1.0</td><td>1.0</td></tr>
<tr><td>C2-1</td><td rowspan="3">现代有轨电车</td><td rowspan="3">临现代有轨电车距离</td><td>≤250m</td><td>1.2</td><td>1.1</td></tr>
<tr><td>C2-2</td><td>250～500m</td><td>1.1</td><td>1.05</td></tr>
<tr><td>C2-3</td><td>＞500m</td><td>1.0</td><td>1.0</td></tr>
<tr><td>C3-1</td><td rowspan="4">周边道路</td><td colspan="2">N 主干道≥2</td><td colspan="2">1.2</td></tr>
<tr><td>C3-2</td><td colspan="2">N 主干道=1 或 N 次干道≥2</td><td colspan="2">1.1</td></tr>
<tr><td>C3-3</td><td colspan="2">N 次干道=1 或 N 支路≥2</td><td colspan="2">1.0</td></tr>
<tr><td>C3-4</td><td colspan="2">N 支路<2</td><td colspan="2">0.9</td></tr>
<tr><td rowspan="2">生态调整系数
（μ3）</td><td>D1</td><td>山水控制</td><td colspan="2">山体保护线外扩约一个街区,或蓝线后退一个街区</td><td colspan="2">0.8</td></tr>
<tr><td>D2</td><td>一般</td><td colspan="2">其他地区</td><td colspan="2">1.0</td></tr>
</table>

指标	代号	条件		调整系数
用地规模调整系数（μ4）	E1	用地规模	S 基地≤1hm^2	1.1
	E2		1 hm^2＜S 基地≤3 hm^2	1.05
	E3		3 hm^2＜S 基地≤5 hm^2	1.0
	E4		5 hm^2＜S 基地≤10 hm^2	0.95
	E5		10 公顷＜S 基地	0.85
场地朝向调整系数（μ5）	F1	场地朝向	L 南北面/L 东西面 ＜0.5	0.9
	F2		0.5≤L 南北面/L 东西面 ＜0.7	0.95
	F3		0.7≤L 南北面/L 东西面 ＜1.5	1.0
	F4		1.5 ≤ L 南北面/L 东西面 ＜ 2	1.05
	F5		2 ≤ L 南北面/L 东西面	1.1

商业服务业设施用地地块容积率调整系数

指标	代号	条件			调整系数	
区位调整系数（μ1）	B1	城市核心	鹤洲 CBD		1.5	
	B2	环澳地区	十字门地区、吉大、拱北、横琴口岸周边、前山河一河两岸		1.2	
	B3	中心地区	金湾核心区、北站 TOD 地区、斗门三江六岸地区		1.1	
	B4	一般地区	香洲、新香洲、前山、三灶、井岸、白蕉、唐家片区、南湾地区		1.0	
	B5	外围地区	平沙、乾务、斗门		0.9	
	B6	产业地区	富山新城、高栏港及南水片区		0.8	
交通调整系数（μ2）（取符合条件最大值）	C1-1	轨道交通	临城际轨道或城市轨道站点距离		枢纽站	一般站
				≤100m	1.0	1.0
	C1-2			100～250m	1.3	1.2
	C1-3			250～500m	1.2	1.1
	C1-4			500～800m	1.1	1.0
	C1-5			＞800m	1.0	1.0
	C2-1	现代有轨电车	临现代有轨电车距离	≤250m	1.2	1.1
	C2-2			250～500m	1.1	1.05
	C2-3			＞500m	1.0	1.0
	C3-1	周边道路	N 主干道≥2		1.2	
	C3-2		N 主干道=1 或 N 次干道≥2		1.1	
	C3-3		N 次干道=1 或 N 支路≥2		1.0	

指标	代号	条件		调整系数
	C3-4		N 支路<2	0.9
生态调整系数（μ3）	D1	山水控制	山体保护线外扩约一个街区，或蓝线后退一个街区	0.8
	D2	一般	其他地区	1.0
用地规模调整系数（μ4）	E1	用地规模	S 基地≤0.5 hm^2	1.2
	E2		0.5 hm^2＜S 基地≤1 hm^2	1.1
	E3		1 hm^2＜S 基地≤2 hm^2	1
	E4		2 hm^2＜S 基地≤3 hm^2	0.95
	E5		3 hm^2＜S 基地≤5 hm^2	0.9
	E6		5 hm^2＜S 基地≤8 hm^2	0.85
	E7		8 hm^2＜S 基地	0.8
场地朝向调整系数（μ5）	F1	场地朝向	L 南北面/L 东西面 <0.5	0.9
	F2		0.5≤L 南北面/L 东西面 <0.7	0.95
	F3		0.7≤L 南北面/L 东西面 <1.5	1.0
	F4		1.5 ≤ L 南北面/L 东西面 < 2	1.05
	F5		2 ≤ L 南北面/L 东西面	1.1